

UZASADNIENIE

Powodowie K. R. i H. R. wnieśli o nakazanie pozwanej M. K. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w O., przy ulicy (...) – R. 6 oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie wskazali, że przysługuje im prawo własności w/w lokalu mieszkalnego, w którym pozwana obecnie zamieszkuje bez tytułu prawnego. Pierwotnie powodowie wyrazili zgodę na zamieszkiwanie pozwanej w lokalu, bowiem pozostawała w nieformalnym związku z synem powodów, z którym ma wspólnego syna. Po rozpadzie związku (...) z ich synem oświadczyli pozwanej, iż nie wyrażają zgody na dalsze zamieszkiwanie przez nią w przedmiotowym lokalu ze względu na niewłaściwe zachowanie. Następnie w skierowanym do pozwanej oficjalnym piśmie wezwali ją do opuszczenia lokalu oraz poinformowali o naliczaniu opłat za bezumowne korzystanie z mieszkania. (k. 4-6)

Pozwana M. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. W obszernym uzasadnieniu swojego stanowiska, sprzeciwiła się orzeczeniu eksmisji wskazując, że została dobrowolnie zameldowana w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...). (...) – R. 6. Pozwana przyznała, że zamieszkuje w spornym lokalu wraz z byłym partnerem – synem powodów M. R., z którym pozostaje w konflikcie oraz z ich wspólnym małoletnim dzieckiem. Zaprzeczyła jednocześnie jakoby zachowywała się niewłaściwie wobec powodów. Pozwana oświadczyła, że nie ma się dokąd wyprowadzić oraz, że ze względu na pozostające na jej wyłącznym utrzymaniu małoletnie dziecko, nie posiada na ten cel wystarczających środków. (k. 35-36)

Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę O., która przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. Wniosła o orzeczenie o braku uprawnień pozwanej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na naganne zachowanie pozwanej wobec powodów oraz wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Nadto Gmina O. wniosła o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów interwencji ubocznej oraz zastępstwa procesowego. (k. 65-65v)

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O., przy ulicy (...) – R. 6.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej – k. 21-23)

Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego pozwana M. K. wprowadziła się w około 12 lat temu i zamieszkała z synem powodów M. R. jako jego konkubina. Pozwana zajęła lokal mieszkalny za zgodą powodów i mieszka w nim do chwili obecnej.

(bezsporne, nadto dowód: zeznania świadka A. K. od 00:08:38 do 00:15:08 protokołu elektronicznego z dnia 18.02.2020r., zeznania świadka M. R. od 00:19:00 do 00:30:41 protokołu elektronicznego z dnia 18.02.2020r.)

W dniu 15 lutego 2016 roku powodowie skierowali do pozwanej M. K. pismo, w którym domagali się, by opuściła lokal mieszkalny przy ul. (...) – R. 6/79 w O. do dnia 29 lutego 2016 roku z zagrożeniem wystąpienia z żądaniem eksmisji. Zażądali także opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w kwocie 500 zł miesięcznie oraz połowy opłat należności za media.

(dowód: pismo z dowodem nadania – k. 7-9)

Pozwana M. K. ma 44 lata, pracuje osiągając dochód wysokości ok 2.500 zł netto miesięcznie, nie korzysta z pomocy społecznej, ma przyznane świadczenie wychowawcze na jedno dziecko w kwocie 500 zł miesięcznie oraz świadczenie

Dobry Start w kwocie 300 zł rocznie. Pozwana nie pobiera z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych świadczeń rentowych ani emerytalnych oraz nie jest zarejestrowana w Miejskim Urzędzie Pracy w O. jako osoby bezrobotna.

Pozwana nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. Zarówno ona, jak i jej były partner posiadają prawa rodzicielskie do wspólnego małoletniego syna.

(dowód: pismo (...) k. 55, pismo ZUS k. 57, pismo MOPS k. 62, zeznania świadka M. R. od 00:19:00 do 00:30:41 protokołu elektronicznego z dnia 18.02.2020r.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Pomocniczo wykorzystano również zeznania przesłuchanych świadków w części, w jakiej były one wzajemnie spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron stosownie do treści art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać wydania od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wynikające z tego przepisu roszczenie służy przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Rozpoznając powództwo windykacyjne, Sąd obowiązany jest badać więc, po pierwsze, czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie, czy osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie rzeczą faktycznie włada oraz po trzecie, czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczy.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) – R. w O., w którym mieszka pozwana.

Pomiędzy powodami a pozwaną nie było żadnych ustaleń co do odpłatności za zajmowanie przez pozwaną mieszkanie. Taki charakter korzystania przez pozwaną z lokalu kwalifikował jej jako umowę użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c. Oceny tej nie zmienia fakt, iż pozwana zamieszkując z synem powodów M. R. prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe partycypując tym samym, choćby pośrednio, w kosztach utrzymania mieszkania. Zgodnie bowiem z przepisem art. 713 k.c. biorący do użytkowania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy.

W sprawie bezspornym było zatem, że pozwana nigdy nie płaciła powodom żadnego czynszu rozumianego jako wynagrodzenie za samą możliwość zamieszkiwania w lokalu. W konsekwencji należało uznać, że strony łączył nieodpłatny stosunek użyczenia, który powodowie wypowiedzieli pozwanej zwracając się o opuszczenie zajmowanego mieszkania. Nawet gdyby kwestionować fakt wcześniejszych żądań opuszczenia lokalu, nie mogło budzić wątpliwości, że za takie oświadczenie należałoby przyjąć złożenie pozwu w sprawie niniejszej, który następnie został doręczony pozwanej. Tym samym, na dzień zamknięcia rozprawy, M. K. nie przysługiwało skuteczne względem powodów uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym nr (...) położonym w O. przy ulicy (...).

W związku z powyższym, roszczenie powodów o wydanie przez pozwaną zajmowanego lokalu mieszkalnego, należało uznać za uzasadnione, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Sąd rozważał prawo pozwanej do lokalu socjalnego, zobligowany brzmieniem art. 14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2019, 1182 t.j.) Zgodnie z jego treścią Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Krąg osób uprawnionych do lokalu socjalnego określono w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ust 3 tego przepisu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W myśl ust 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób w tym przepisie wymienionych, jednakże przepisu tego nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego (art. 14 ust. 7).

Pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot prawa własności powodów, przepis art. 14 ust. 4 nie będzie miał zatem do niej zastosowania. Tym samym wobec pozwanej nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego. Przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione tylko ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby.

W ocenie Sądu sytuacja rodzinna i finansowa pozwanej nie uzasadnia przyznania jej prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Pozwana posiada źródło dochodu, nie jest osobą obłożnie chorą, czy niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.), może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem. Pozwana podnosiła wprawdzie, że posiada małoletniego syna, któremu pragnie zapewnić bezpieczeństwo i który powinien pozostać w mieszkaniu. Należy jednak zauważyć, że w stosunku do małoletniego N. R. pełnię praw rodzicielskich posiadają oboje rodzice. Każde z nich może wychowywać dziecko, które może zamieszkiwać tak z ojcem (mając tym samym w dalszym ciągu zapewnione potrzeby mieszkaniowe), jak i matką (po zamieszkaniu przez nią w innym lokalu).

W tych okolicznościach Sąd orzekł, że pozwanej nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty zasądzone na rzecz powodów od pozwanej składała się opłata od pozwu w kwocie 200 zł. (pkt III wyroku)

O kosztach należnych interwenientowi ubocznemu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Warto podkreślić, iż kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest orzekającemu Sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 roku, I CZ 66/12, LEX nr 1232749; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 roku, IV CZ 69/12, LEX nr 1232622). Wszystkie powyższe okoliczności – uwzględniając status interwenienta ubocznego jako jednostki samorządu terytorialnego i jego możliwości finansowe, a jednocześnie skomplikowaną sytuację finansową, rodzinną i bytową pozwanej, przemawiały za odstąpieniem od obciążania jej kosztami procesu.

Sędzia Piotr Żywicki

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować (także pełnomocnika pozwanej),
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej,

3. z apelacją lub za 14 dni.

O., 03 marca 2020 r.