

Sygn. akt I C 542/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 15 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | Sędzia Sylwia Piasecka |
| Protokolant: | p.o. protokolanta sądowego Ilona Szczepańska |

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2022 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z powództwa P. S.

przeciwko Gminie C. - Zakładowi (...) w C.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń

1. nakazuje pozwanemu Gminie C. - Zakładowi (...) w C. przywrócenie powodowi P. S. utraconego posiadania w lokalu mieszkalnym położonym w (...) poprzez umożliwienie powodowi dostępu do tego lokalu i wydanie mu kluczy do drzwi wejściowych do tego lokalu,
2. zasądza od pozwanego Gminy C. – Zakładu (...) w C. na rzecz powoda P. S. kwotę 697,00 zł (słownie: pięćset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 542/21

UZASADNIENIE

Powód – P. S., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, złożył pozew przeciwko pozwanemu Gminie C. – Zakładowi (...) w C. o zobowiązanie pozwanego do dopuszczenia powoda do posiadania lokalu mieszkalnego położonego w (...) w zakresie pomieszczeń znajdujących się od strony drogi publicznej, to jest kuchni, pokoju, łazienki z wc i holu wejściowego, przez udostępnienie u tego lokalu bez jakichkolwiek osób zajmujących go oraz przez wydanie mu kluczy do tego lokalu.

W uzasadnieniu wskazał, że na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 25 lutego 2014 roku pozwany wynajął powodowi, na czas nieokreślony, lokal mieszkalny położony w (...). Czynsz najmu został uzgodniony na kwotę 66,15 złotych miesięcznie.

Wskutek sprzecznego z prawem zachowywania się powoda w stosunku do swojej konkubiny oraz córek został on zobowiązany przez Sąd Rejonowy w Człuchowie oraz Prokuratora Rejonowego do opuszczenia tego lokalu. Natomiast za popełnienie przestępstwa powód został pozbawiony wolności. Wykonywanie kary zakończył 5 sierpnia 2020 roku.

Jednakże przed wykonywaniem kary pozbawienia wolności konkubina powoda wraz z córkami wyprowadziła się z lokalu, a pozwany wprowadził do niego nowe osoby.

Gdy powód opuścił zakład karny, pozwany odmówił mu udostępnienia lokalu powołując się na wymienione wyżej orzeczenie eksmisyjne.

Powód podkreślił, że powołana umowa najmu nigdy nie została przez strony rozwiązana. Skutku rozwiązującego nie miały również orzeczenia, mocą których powód był zobowiązany opuścić lokal. W tej sytuacji powód nadal jest osobą uprawnioną do korzystania z lokalu, a zachowanie się pozwanego uniemożliwiające mu to, jest bezpodstawne. Dlatego też złożenie pozwu dopuszczenia do posiadania najmowanego lokalu jest zasadne i konieczne.

W odpowiedzi na pozew pozwany, działający przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznał, że w dniu 25 lutego 2014 roku pozwana zawarła z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w (...), w którym praktycznie od początku zamieszkała również konkubina powoda A. G. (1) z ich wspólnymi dziećmi. Konkubina utrzymywała ten lokal i opłacała wszelkie należności czynszowe związane z tym lokalem z świadczeń przysługujących jej oraz jej dzieciom, np. dodatku mieszkaniowego, o który występowała, a tym samym należy uznać ją za współlokatora w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pozwany przyznał również, że w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, sygn. akt I Ns 147/18, powód opuścił lokal w (...), wydając go Pani A. G. (1), która w ocenie pozwanej w związku z tym postanowieniem stała się główną najemczynią tego lokalu.

Pozwany wskazał nadto, że we wrześniu 2019 roku pani A. G. (1) zwróciła się z prośbą o zmianę lokalu w B. na inny z uwagi na fakt, iż jest ono za małe dla niej i jej córek. W wyniku tej prośby w październiku 2019 roku doszło do zamiany lokali z B. na (...), a tym samym doszło do rozwiązania umowy z dnia 25 lutego 2014 roku i zawarcia nowej umowy z dnia 18 października 2019 roku. Pozwany podkreślił również, że powód wiedział, iż w dniu 18 października 2019 roku doszło do zamiany lokali i wydania pozwanej lokalu w B. w dniu 28 października 2019 roku, gdyż w tym dniu zjawił się w lokalu wszczynając awanturę, co skutkowało wezwaniem i interwencją Policji.

Następnie pozwany przyznał, że w związku z tym, iż lokal został opuszczony przez A. G. (1), to następnie został on przydzielony siostrze powoda M. L. (1) wraz z małoletnimi dziećmi. Zaznaczył nadto, że stan faktyczny opisany przez powoda w pozwie jest prawdziwy, choć pomija on takie istotne okoliczności jak fakt zamiany lokali mieszkalnych, który w ocenie pozwanego doprowadził również w przypadku powoda do rozwiązania umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, a tym samym nie dysponuje on tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się natomiast do terminu wytoczenia powództwa, to pozwany podniósł, że wprawdzie w pozwie powód nie sprecyzował podstawy prawnej żądania, to znajduje ono uzasadnienie w treści art. 344 kc. Pozwany zaznaczył, że stosownie do § 2 cytowanego przepisu, roszczenie winno zostać zgłoszone do sądu w terminie roku od naruszenia posiadania i jednocześnie wskazał, że w przedmiotowej sprawie, co prawda trudno mówić o naruszeniu posiadania przez pozwaną, gdyż powód dobrowolnie opuścił lokal, a następnie został on wydany pozwanej przez osobę do tego uprawnioną, która rozwiązała umowę najmu, to nawet gdyby przyjąć, że do takiego naruszenia doszło, to jako najdalej idący termin należałoby wskazać dzień wydania lokalu pozwanej przez A. G. (1), czyli 28 października 2019 roku. Powodowi była znana zarówno powyższa okoliczność, jak i data wydania lokalu, a tym samym roczny termin, upłynął powodowi w dniu 28 października 2020 roku, zaś pozew w niniejszej sprawie został wniesiony do sądu dopiero w listopadzie 2020 roku, a tym samym po upływie ustawowego terminu. Podkreślił także, że nawet gdyby uznać, iż nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku i powód dysponuje tytułem prawnym do lokalu, a podstawą żądania są inne przepisy niż art. 344 kc, to należy uznać, iż jego powództwo jest sprzeczne z art. 5 kc, gdyż Sąd orzekając w niniejszej sprawie nie może pominąć faktu, kto faktycznie ponosił koszty utrzymania lokalu mieszkalnego, jakie były przyczyny opuszczenia przez powoda lokalu, istnienia prawomocnego orzeczenia sądowego

nakazującego powodowi opuszczenie tego lokalu, społecznych skutków uwzględnienia roszczenia, to jest konieczności pozbawienia dachu nad głową siostry powoda wraz z małoletnimi dziećmi, zwłaszcza, że pozwana nie dysponuje żadnymi wolnymi lokalami, które mogłaby wynająć powodowi lub pani L..

Na rozprawie w dniu 3 marca 2021 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo i jednocześnie wskazał, że powód wywodzi swoją ochronę prawną z treści art. 690 kc. Ponadto podkreślił, że powód nadal jest najemcą.

Wyrokiem z dnia 31 marca 2021 roku, wydanym w sprawie I C 603/20, Sąd Rejonowy w Człuchowie nakazał pozwanemu Gminie C. – Zakładowi (...) w C. przywrócić powodowi P. S. utraconego posiadania lokalu mieszkalnego położonego w (...) poprzez umożliwienie powodowi dostępu do tego lokalu i wydanie mu kluczy do drzwi wejściowych do tego lokalu oraz orzekł o kosztach procesu.

W przepisany terminie pozwany Gmina C. – Zakład (...) w C., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł apelację zaskarżając orzeczenie w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji.

Wyrokiem z dnia 30 września 2021 roku, wydanym w sprawie IV Ca 388/21, Sąd Okręgowy w Słupsku, na skutek apelacji pozwanego, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Człuchowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W zawartych w uzasadnieniu wskazaniach Sąd II instancji wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy, rzeczą Sądu Rejonowego będzie oprócz zbadania przesłanek zasadności żądania wydania lokalu, rozważenie czy powód – w momencie złożenia pozwu – był uprawniony do wystąpienia z tak sformułowanym żądaniem, mimo obowiązującego (do tej pory nie zmienionego, ani uchylonego) postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, dotyczącego nakazania opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu czy też uprzednio powód winien doprowadzić do wyeliminowania z obrotu prawnego w/w orzeczenia. Nadto rozpoznając ponownie niniejszą sprawę, Sąd I instancji zważy, czy żądanie wydania lokalu nie jest sprzeczne z art. 5 kc.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 lutego 2014 roku powód – P. S. zawarł z Zakładem (...) przy Urzędzie Gminy w C.. umowę najmu lokalu położonego w B. gmina C., w budynku nr (...). Lokal ten składał się z pokoju, kuchni, łazienki wraz z wc i innych pomieszczeń oraz holu wejściowego o łącznej powierzchni użytkowej 39,85 m² i był wyposażony w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną.

Stosunek prawny został zawarty na czas nieoznaczony i wiązał strony od dnia 1 lutego 2014 roku.

Z tytułu używania lokalu lokator był zobowiązany uiszczać wynajmującemu opłaty w łącznej wysokości 69,08 złotych.

W lokalu tym zamieszkała również konkubina powoda A. G. (1) wraz ze wspólnymi dziećmi.

bezsporne, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia umowy najmu k. 2.

Prokurator Rejonowy w Człuchowie postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2018 roku, wydanym w sprawie PR Ds.312.2018, zastosował wobec powoda – jako podejrzanego o dokonanie przestępstwa z art. 207 § 1 kk, środek zapobiegawczy w postaci nakazu niezwłocznego opuszczenia lokalu – budynku mieszkalnego usytuowanego w (...), zajmowanego przez niego wspólnie z pokrzywdzonymi A. G. (1), S. i S. S. (2), na okres trzech miesięcy, to jest od dnia 8 listopada 2018 roku, po uprzednim odebraniu swoich rzeczy osobistych w asyście funkcjonariuszy Policji wyznaczonych przez kierownictwo KPP w C. w dniu 9 lipca 2019 roku.

bezsporne, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia postanowienia z dnia 9 sierpnia 2019 roku k. 4.

W dniu 11 maja 2018 roku A. G. (1) złożyła wniosek w trybie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia mieszkania przez P. S..

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2018 roku, wydanym w sprawie I Ns 147/18, Sąd Rejonowy w Człuchowie nakazał P. S. aby opróżnił i opuścił wraz z wszelkimi rzeczami prawa go reprezentującymi lokal mieszkalny położony w miejscowości (...) i wydał go wnioskodawczyni A. G. (1).

Powód – P. S. zamieszkał w garażu, a przedmiotowy lokal zajmowała A. G. (1), która ponosiła wszelkie koszty związane z utrzymaniem tego lokalu.

fakt znany z urzędu, por. akt I Ns 147/18 k. 3 – wniosek, dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, sygn. akt I Ns 147/18 k. 3.

We wrześniu 2018 roku A. G. (1) zwróciła się z prośbą do Wójta Gminy C. o przyznanie jej mieszkania komunalnego o większym metrażu, albowiem w dotychczas zajmowanym lokalu komunalnym, którego głównym najemcą był powód P. S., znajdował się tylko jeden pokój.

W dniu 18 października 2019 roku A. G. (1) zawarła z Gminą C. – Zakładem (...) przy Urzędzie Gminy w C. umowę najmu lokalu socjalnego oznaczonego numerem 9, położonego na pierwszym piętrze w budynku wielorodzinnym nr (...), w miejscowości B.. Umowa została zawarta na czas oznaczony i wiązała strony od dnia 18 października 2019 roku do dnia 30 września 2020 roku.

W dniu 28 października 2019 roku A. G. (1) osobiście zdała lokal mieszkalny nr (...), położony w B., będący przedmiotem najmu. Podczas wyprowadzki A. G. (1) obecny był powód, któremu została udzielona wówczas jedynie informacja, że A. G. (1) wyprowadza się. Powód nie wnosił wówczas o wydanie kluczy, tylko się awanturował.

dowód: podanie k. 41, umowa najmu k 42 – 43, protokół zdawczo – odbiorczy k. 44 – 45, zeznania świadka S. P. 00:06:52 k. 163v, 00:09:09 k. 164, 00:14:34 k. 164.

W grudniu 2019 roku powód – P. S. zwrócił się do pracownika pozwanego – pani S. - aby wydała mu klucze do lokalu mieszkalnego nr (...) w B.. Klucze te nie zostały mu wydane (przyznane).

W okresie od 7 stycznia 2020 roku do dnia 5 sierpnia 2020 roku powód P. S. przebywał w jednostce penitencjarnej w Zakładzie Karnym w C.. Podczas odbywania kary pozbawienia wolności powód pismem z dnia 27 lipca 2020 roku zwrócił się do pozwanego o dostęp do lokalu mieszkalnego nr (...).

W odpowiedzi pozwany poinformował powoda, że wszelkie czynności związane z opuszczeniem i opróżnieniem lokalu położonego w miejscowości (...), zostały przeprowadzone na podstawie postanowienia Prokuratury Rejonowej w Człuchowie z dnia 9 sierpnia 2018 roku, wydane w sprawie sygn. akt (...) oraz Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, sygn. akt I Ns 147/18.

Po opuszczeniu jednostki penitencjarnej powód pismami z dnia 7 sierpnia, 28 sierpnia i 2 września 2020 roku ponownie zwracał się o dostęp do przedmiotowego lokalu. Pozwany informował powoda, że podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone we wcześniejszej korespondencji i jednocześnie pouczył powoda, że może zwrócić się do (...) Komisji Mieszkaniowej przy UG w C. o przydział lokalu mieszkalnego.

fakt znany Sądowi z urzędu, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: kserokopia pisma z dnia 13 października 2020 roku k. 5, kserokopia pisma z dnia 29 lipca 2020 roku k. 6, zeznania świadka S. P. 00:09:09 k. 164.

W dniu 9 grudnia 2020 roku pozwany Gmina C. – Zakład (...) przy Urzędzie Gminy w C. zawarł z M. L. (2) umowę najmu lokalu socjalnego oznaczonego numerem 37, położonego w B.. Lokal ten znajduje się na parterze w budynku

dwurodzinnym i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 62,45 m² i jest wyposażony w instalację elektryczną oraz wodno – kanalizacyjną.

Umowa została zawarta na czas oznaczony i wiąże strony od dnia 1 grudnia 2020 roku do dnia 31 maja 2021 roku.

dowód: umowa najmu k. 48 – 49, zeznania świadka S. P. 00:06:52 k. 163v.

Pozwany – Gmina C. Zakład (...) w C. nie wypowiedział powodowi P. S. umowy najmu.

Od daty zakończenia stosunku najmu z M. L. (2) lokal położony w (...) nie jest przez nikogo zamieszkiwany, jest on pusty i zamknięty.

bezsporne, nadto dowód: zeznania świadka S. P. 00:06:52 k. 163v, 00:09:09 k.164.

Powód – P. S. z uwagi na brak możliwości dostępu do lokalu mieszkalnego (...), położonego w B., pomieszkuje u kolegi albo u A. G. (1).

Złożył on również wniosek o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, wydanego w sprawie I Ns 147/18.

bezsporne

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem żądania zgłoszonego w niniejszej sprawie było przywrócenie posiadania lokalu mieszkalnego położonego w (...) w zakresie pomieszczeń znajdujących się od strony drogi publicznej, to jest kuchni, pokoju, łazienki z wc i holu wejściowego, przez udostępnienie u tego lokalu bez jakichkolwiek osób zajmujących go oraz przez wydanie mu kluczy do tego lokalu. Przy czym powód prawo do posiadania tego lokalu wywodził z łączącej strony procesu umowy najmu zawartej w dniu 25 lutego 2014 roku i wiążącej od dnia 1 lutego 2014 roku, albowiem umowa ta nie została wypowiedziana przez pozwanego.

Zgodnie z treścią art. 690 kc do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podobnie stanowi art. 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t), a mianowicie do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Lokatorem w rozumieniu przepisów cytowanej ustawy jest bowiem najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (por .art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU). Lokalem zaś jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Nie jest natomiast, w rozumieniu ustawy, lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych (por. art. 2 ust. 1 pkt 4 OchrLokU).

Z powyższego wynika zatem, że z przewidzianej w tym przepisie bezwzględnej ochrony praw do używania lokalu może korzystać najemca, a także inna osoba używająca lokalu na podstawie odpowiedniego tytułu prawnego (np. na podstawie umowy użyczenia; zob. definicję lokatora w art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU), jednakże ochrona ta odnosi się tylko do używania lokali o cechach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t).

W konsekwencji przepis art. 690 kc oraz art. 19 cytowanej ustawy zapewniają ochronę bezwzględną prawu najemcy do używania lokalu w każdym przypadku najmu lokalu, a więc zarówno gdy przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny,

jak i o innym przeznaczeniu (tzw. lokal użytkowy). Zatem przewidują one odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie własności, a mianowicie odesłanie do zespołu przepisów ujętych w art. 222–231 kc. Przy czym regulacja dotycząca **roszczenia windykacyjnego** (art. 222 § 1 kc) może znaleźć zastosowanie w razie pozbawienia najemcy - lokatora możliwości używania lokalu, a dotycząca **roszczenia negatoryjnego** (art. 222 § 2 kc) – w razie naruszenia uprawnienia najemcy - lokatora do używania lokalu w inny sposób, niż przez pozbawienie go faktycznego władztwa nad lokalem.

Oznacza to, że na podstawie art. 222 § 1 kc w zw. z art. 690 kc w zw. z art. 19 OchrLokU najemca - lokator może żądać wydania lokalu od każdej osoby, której nie przysługuje skuteczne względem najemcy uprawnienie do zajmowania tego lokalu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 października 1986 roku, III CZP 69/86, OSNCP 1987, Nr 10, poz. 153, z głosem M. Niedośpiała, Pal. 1989, Nr 3, s. 110; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012 roku, I ACa 420/12, niepubl.; wyrok SA w Szczecinie z dnia 31 maja 2019 roku, I ACa 1031/16, Legalis) i ochrona ta służy od chwili nawiązania najmu, chociażby nie zajął jeszcze lokalu. Czyli może z niej skorzystać także wobec wynajmującego, niezależnie od środków ochrony wynikających ze stosunku najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1975 roku, III CRN 224/75, Legalis).

Istotnym jest również, że oprócz ochrony przewidzianej w art. 690 kc i 19 OchrLokU, najemcy lokalu będącemu posiadaczem zależnym (art. 336 kc) przysługuje ochrona posesoryjna (art. 343, 344 kc), a jeśli lokal nie jest rzeczą (nieruchomością), do ochrony władania lokalem stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie posiadania (art. 343¹ kc).

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest fakt, że powód wywodzi swoje prawo do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym położonym w (...) z łączącego strony stosunku najmu nawiązanego w dniu 25 lutego 2014 roku. Wprawdzie w czasie trwania stosunku najmu, na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 11 maja 2018 roku, wydanego w sprawie I Ns 147/18, w trybie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia mieszkania, powód P. S. zmuszony był opróżnić i opuścić wraz z wszelkimi rzeczami prawa go reprezentującymi przedmiotowy lokal mieszkalny i wydać go wnioskodawczyni A. G. (1). Należy jednak przy tym podkreślić, że nakazanie opuszczenia lokalu na podstawie art. 11a u.p.p.r., nie jest typową eksmisją i nie powoduje utraty tytułu prawnego, a jedynie czasowe ograniczenie korzystania z lokalu. Nakaz ten ma tylko charakter czasowy, bowiem w razie zmiany okoliczności może być zmieniony lub uchylony. Przepis ten nie wskazuje przy tym na maksymalny czas trwania orzeczonego zobowiązania (por. Monografia - Spurek Sylwia, Izolacja sprawcy od ofiary. Instrumenty przeciwdziałania przemocy w rodzinie, Lex Omega).

Zatem, skoro ofiara przemocy A. G. (1) od dnia 28 października 2019 roku nie zamieszkuje w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu pomiędzy powodem a pozwanym, albowiem w dniu 18 października 2019 roku zawarła ona z Gminą C. – Zakładem (...) przy Urzędzie Gminy w C. umowę najmu lokalu socjalnego oznaczonego numerem 9, położonego na pierwszym piętrze w budynku wielorodzinnym nr (...), w miejscowości B., to tym samym, zdaniem Sądu, brak było podstaw do powoływania się przez pozwanego na orzeczenie Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, jako podstawy utraty tytułu prawnego powoda do korzystania z tego lokalu. W ocenie Sądu, również sam fakt, że powód przed wytoczeniem niniejszego powództwa, nie wystąpił o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 11 maja 2018 roku, nie może być absolutnie okolicznością przemawiającą na niekorzyść powoda, albowiem żaden przepis nie przewiduje aby konieczną przesłanką do przywrócenia posiadania lokalu było właśnie uchylenie lub zmiana orzeczenia wydanego na podstawie art. art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia mieszkania. Istotna jest bowiem zmiana okoliczności, które były podstawą do wydania tego orzeczenia. Niewątpliwym natomiast jest, że w niniejszej sprawie taka zmiana okoliczności nastąpiła, skoro A. G. (1) opuściła lokal będący przedmiotem najmu pomiędzy powodem a pozwanym.

Wobec powyższego, skoro powód jako najemca nie został dopuszczony do korzystania z lokalu mieszkalnego, to na mocy art. 222 § 1 kc w zw. z art. 69 kc i w zw. z art. 19 OchrLokaU przysługiwała mu ochrona prawna w postaci skargi windykacyjnej.

Roszczenie windykacyjne jest bowiem żądaniem wydania rzeczy pozbawionemu władztwa nad nią najemcy - lokatorowi (właścicielowi) skierowanym wobec osoby, która rzeczą bezprawnie włada i realizacja tego roszczenia polega przede wszystkim na fizycznym wydaniu rzeczy osobie uprawnionej. Chyba, że osobie, przeciwko której najemca wystosował żądanie, przysługuje względem najemcy uprawnienie do władania rzeczą.

Z powyższego wynika zatem, że do przesłanek powstania roszczenia należą: status najemcy, fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona wobec najemcy. Przy czym najemca, występując z roszczeniem windykacyjnym, musi udowodnić, że przysługuje mu prawo najmu, zgodnie z treścią art. 6 kc.

W ocenie Sądu, powód – P. S. wykazał powyższe okoliczności. Co więcej sam pozwany przyznał, że umowa najmu łącząca go z powodem nie została wypowiedziana, a lokal mieszkalny położony w (...) jest pusty i zamknięty. Niewątpliwym również jest, że pozwany jako właściciel lokalu jest uprawniony do dysponowania i zarządzania tym lokalem. Dlatego też, skoro powód posiada ważny tytuł prawny do tego lokalu, to pozwany winien go udostępnić powodowi.

W ocenie Sądu, bez znaczenia jest również okoliczność, że to A. G. (1) ponosiła koszty w czasie kiedy korzystała ona z tego lokalu. Zgodnie bowiem z treścią art. 688¹ kc za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Ponadto, w myśl art. 11a ust. 3 pkt 3 ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia mieszkania osoba pełnoletnia, która pozostała w mieszkaniu, przez czas niezamieszkiwania w nim osoby stosującej przemoc w rodzinie, w związku z wydaniem wobec niej postanowienia sądu o zobowiązaniu osoby stosującej przemoc w rodzinie do opuszczenia wspólnie zajmowanego mieszkania - jest obowiązana do ponoszenia opłat za dostawę do tego mieszkania energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz czynsz lub koszty bieżącego zarządzania nieruchomością, chyba że względem niej osoba stosująca przemoc w rodzinie jest obowiązana do świadczeń alimentacyjnych.

Zatem, skoro A. G. (1) zajmowała przedmiotowy lokal, to zobowiązana była do ponoszenia kosztów związanych z tym lokalem.

Niezależnie od powyższego, należy również zauważyć, że powodowi przysługuje, w myśl art. 343¹ kc ochrona do władania lokalem na podstawie przepisów o ochronie posiadania. Przepis art. 343¹ kc uzupełnia bowiem ochronę prawa lokatora do używania lokalu z art. 19 OchrLokaU (por. E. Skowrońska-Bocian, w: K. Pietrzykowski (red.). Komentarz, s. 634–635, Legalis).

Posiadanie według kodeksu cywilnego jest szczególnym, pozostającym pod ochroną prawa, stanem faktycznym, z którym prawo wiąże wiele doniosłych skutków prawnych o zróżnicowanym charakterze. Bez względu na to, czy stan ten jest zgodny z prawem, czy nie, prawo udziela mu tymczasowej, prowizorycznej ochrony. Stan faktyczny, o którym mowa, polega na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Dla istnienia posiadania najistotniejsza jest sama możliwość korzystania (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 roku, III CR 108/66, OSPiKA 10/67, poz. 234). Zgodnie z treścią art. 342 kodeksu cywilnego nie wolno bowiem naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

Z powyższego wynika zatem w sposób jednoznaczny, że norma prawna w nim wyrażona zawiera bezwzględny i generalny zakaz samowolnego naruszenia posiadania nawet wtedy, gdy posiadacz jest w złej wierze. Istotnym jest przy tym, że zakaz naruszania posiadania obowiązuje każdego, zarówno osobę trzecią, jak i uprawnionego. Oznacza

to, że nawet właścicielowi nie wolno samowolnie naruszać posiadania wykonywanego bezprawnie przez inną osobę względem jego rzeczy (por. T.A. Filipiak w: A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, teza 1 do art. 352). Dlatego też konsekwencją zakazu samowolnego naruszenia posiadania, jest przyznanie posiadaczowi ochrony jego posiadania na drodze sądowej, za pomocą skargi posesoryjnej, uregulowanej w treści przepisu art. 344 kc.

W myśl cytowanego przepisu art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Podkreślenia wymaga również okoliczność, że ochrona przyznana posiadaczowi ma charakter prowizoryczny, co znajduje procesową konsekwencję w treści art. 478 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

Oznacza to, że badanie sądu nie wybiega zatem poza ustalenia tych dwóch okoliczności, które są związane tylko z samym posiadaniem. Celem tego przepisu jest bowiem ograniczenie postępowania do badania i orzekania tylko i wyłącznie o tym, co według prawa materialnego (kodeksu cywilnego) jest konieczne do rozstrzygnięcia sprawy o naruszenie posiadania.

W związku z powyższym wyraźnie trzeba zaakcentować, że w procesie posesoryjnym, pozwany nie może skutecznie bronić się zarzutem własności bądź powoływać się na inne prawo do rzeczy, za wyjątkiem sytuacji gdy prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem (art. 344 §1 k.c. in fine).

W procesie posesoryjnym nie jest również dopuszczalny zarzut wadliwego posiadania tzn. takiego, które zostało nabyte przez posiadacza samowolnie. Taki sposób nabycia posiadania nie ma z punktu widzenia skutków posiadania żadnego znaczenia. Zarówno kodeks cywilny jak i kodeks postępowania cywilnego, nie wiążą z samowolnym nabyciem posiadania żadnych ujemnych następstw dla posiadacza (A. Kunicki w: J. Ignatowicz (red.), System prawa cywilnego. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1977, s. 883).

Należy również zaznaczyć, że z uwagi na wyjątkowy charakter ochrony posesoryjnej dopuszczalność jej realizacji ograniczona została stosunkowo krótkim terminem rocznym. Nie podlega on wydłużeniu, jak również nie ma do niego zastosowania zasada nierozpoczynania lub zawieszenia biegu przedawnienia – art. 121 pkt 1 kc (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1993 roku, III CZP 125/93, OSN 1994, Nr 4, poz. 75). Oznacza to, że termin z art. 344 § 2 kc ma status terminu zawitego i wynosi rok, licząc od momentu utraty posiadania lub wystąpienia zakłócenia posiadania, którego zaniechania dotyczy roszczenie. Niezachowanie zaś terminu powoduje wygaśnięcie roszczenia, przy czym nie przedłuża go przekształcenie roszczenia petytoryjnego w posesoryjne. Nieskorzystanie w terminie rocznym z powództwa posesoryjnego może być też interpretowane jako przesłanka dobrowolności utraty posiadania, na przykład przy opuszczeniu lokalu, pomimo że początkowo usunięcie danej osoby z owego miejsca odbyło się wbrew jej woli (por. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2015 roku, II SA/Sz 1003/14, Legalis).

W przedmiotowej sprawie pozwany wskazywał, że powództwo o przywrócenie posiadania zostało wytoczone przez powoda P. S. z uchybieniem terminu określonego w art. 344 § 2 kc, to jest po upływie roku od wydania lokalu pozwanej przez A. G. (1).

W ocenie Sądu roszczenie strony powodowej zostało wniesione bez uchybienia rocznego terminu, a zatem nie wygasło.

Z zebranego bowiem w sprawie materiału dowodowego w postaci korespondencji prowadzonej pomiędzy powodem a pozwaną w okresie od lipca 2020 roku do września 2020 roku bezsprzecznie wynika, że powód domagał się cały czas od pozwanego wydania kluczy i dostępu do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w B.. Ponadto z zeznań świadka S. P., pracownika pozwanego, który był obecny przy zdawaniu przez A. G. (1) przedmiotowego lokalu w dniu 28 października 2019 roku wynika, że powód – P. S. był wprawdzie obecny podczas tej czynności, jednakże świadek nie rozmawiał z nim na temat przywrócenia posiadania czy też wydania kluczy, albowiem był pod wpływem alkoholu i awanturował się (dowód: zeznania świadka S. P. 00:14:34 k. 164). Zeznania te potwierdziła również świadek A. G. (1), która oświadczyła nadto, że przed opuszczeniem przez nią lokalu powód nachodził ją i mówił, że „ma mu dać klucze jak się wyprowadzi albo jego siostrze M.” (dowód: zeznania świadka A. G. (1) 00:23:47 k. 164v) oraz, że „podczas oddawania mieszkania powiedziała powodowi, że nie odda mu tych kluczy, bo Gmina nie kazała” (dowód: zeznania świadka A. G. (1) 00:23:47 k. 164v).

Z powyższego wynika zatem, że w dacie opuszczania lokalu przez A. G. (1) o wydanie tego lokalu i kluczy powód nie zwracał się do podmiotu uprawnionego do dysponowania i zarządzania tym lokalem, albowiem taka osoba nie była A. G. (2). Jak wynika natomiast z niekwestionowanych przez pozwanego wyjaśnień powoda nastąpiło to w grudniu 2019 roku, kiedy powód zwrócił się do pracownika pozwanego – S. P. o wydanie kluczy do lokalu mieszkalnego położonego w (...) i uzyskał odpowiedź, że nie otrzyma on dostępu do lokalu. Wprawdzie świadek S. P. zeznała, że dopiero w 2020 roku powód zwracał się o dopuszczenie do posiadania (dowód: zeznania świadka S. P. 00:09:09 k. 164). Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom świadka albowiem stoją one w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, z którego bezsprzecznie wynika, że w okresie od 29 października 2019 roku, kiedy to A. G. (1) opuściła przedmiotowy lokal, do 1 grudnia 2020 roku, kiedy to podpisano umowę najmu z M. L. (1), lokal ten nie był przez nikogo zajmowany. Ponadto świadek nie określiła dokładnie w jakim czasie i w jakiej formie wystąpił powód o udostępnienie tego lokalu. Istotnym jest również, że sam pozwany nie odniósł się wyjaśnień powoda co do okresu zwracania się o udostępnienie lokalu objętego umową najmu, a mianowicie, że miało to miejsce już w grudniu 2019 roku. Dlatego też Sąd uznał tą okoliczność za przyznaną w trybie art. 230 kpc.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu, brak jest podstaw do przyjęcia aby naruszenie posiadania liczyć od momentu zdania lokalu mieszkalnego pozwanemu przez A. G. (1), a mianowicie od dnia 28 października 2019 roku, kiedy to na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego pozwany przejął przedmiotowy lokal mieszkalny. W tym dniu bowiem powód nie posiadał jeszcze wiedzy od samego pozwanego, że nie będzie mógł korzystać z tego lokalu na podstawie nadal obowiązującej umowy najmu.

Niewątpliwym natomiast jest, że roczny termin do ochrony posesoryjnej należy liczyć od momentu utraty posiadania lub wystąpienia zakłócenia posiadania.

Zatem, skoro pozew został wniesiony w dniu 10 listopada 2020 roku, to powód dochował rocznego terminu do dochodzenia ochrony posesoryjnej.

W ocenie Sądu nie zasługuje również na uwzględnienie stanowisko pozwanego, że powód P. S. dobrowolnie opuścił lokal nr (...), położony w B..

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, że podstawą opuszczenia lokalu mieszkalnego przez powoda było postanowienie Prokuratora Rejonowego w Człuchowie z dnia 9 sierpnia 2018 roku, wydane w sprawie PR Ds.312.2018, o zastosowaniu wobec powoda – jako podejrzanego o dokonanie przestępstwa z art. 207 § 1 kk, środka zapobiegawczego w postaci nakazu niezwłocznego opuszczenia lokalu – budynku mieszkalnego usytuowanego w (...), zajmowanego przez niego wspólnie z pokrzywdzonymi A. G. (1), S. i S. S. (2), na okres trzech miesięcy, to jest od dnia 8 listopada 2018 roku oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku, wydane w sprawie I Ns 147/18, którym nakazano powodowi P. S. opróżnienie i opuszczenie wraz z wszelkimi rzeczami prawa go reprezentującymi lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) celem wydania go wnioskodawczyni A. G. (1). Należy przy tym podkreślić, że postanowienie to zostało wydane w trybie art. 11a ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie o zobowiązanie sprawcy przemocy w rodzinie do opuszczenia lokalu. Ponadto

w okresie od 7 stycznia 2020 roku do dnia 5 sierpnia 2020 roku powód przebywał w jednostce penitencjarnej – w Zakładzie Karnym w C..

Wobec powyższego, trudno uznać aby wolą powoda było definitywne i dobrowolne wyzbycie się posiadania zajmowanego mieszkania, tym bardziej, że powód wielokrotnie zwracał się do pozwanego o umożliwienie korzystania z przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji decyzji odmownych wytoczył przedmiotowe powództwo.

Należy również podkreślić, że postanowienie Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 listopada 2018 roku nie doprowadziło do rozwiązania umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku. Stanowiło ono jedynie zobowiązanie powoda, jako członka rodziny stosującego przemoc wobec pozostałych członków rodziny, w tym przypadku konkubiny A. G. (1) i ich wspólnych małoletnich dzieci, do opuszczenia wspólnie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Waloru oświadczenia rozwiązującego czy też wypowiedzającego umowę najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, w ocenie Sądu, absolutnie nie można również przypisać oświadczeniu złożonemu w podaniu A. G. (1) adresowanemu do Wójta Gminy C., albowiem nie była ona osobą uprawnioną do składania tego rodzaju oświadczeń, ponieważ swoje uprawnienie do korzystania z lokalu położonego w (...) wywodziła ze stosunku prawnego łączącego powoda z pozwanym. Ponadto z treści tego dokumentu wynika, że A. G. (1) nie wnosiła o zamianę lokalu, jak to podnosił w toku niniejszego procesu pozwany, ale o przyznanie jej innego, większego lokalu.

Odnosząc się natomiast do treści umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, to wynika z niej, że umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony i powód był zobowiązany do odpłatnego korzystania z tego lokalu.

Zatem zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. Nr 71, poz. 733) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Przy czym wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jednakże aby doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, w myśl ustępu 2 cytowanego przepisu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

Pozwany, w toku niniejszego procesu, nie tylko nie wykazał aby złożył powodowi pisemne oświadczenie zawierające wypowiedzenie umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku, zawierające również określenie przyczyny wypowiedzenia, ale przyznał, że umowa ta nie została nadal wypowiedziana.

Zatem, skoro pozwany nie dopełnił ustawowego obowiązku, to strony nadal łączy stosunek prawny wynikający z umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 roku.

W ocenie Sądu nie zasługuje również na uwzględnienie zastosowanie art. 5 kc, na który powołuje się pozwany.

Zgodnie z treścią art. 5 kc nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Ponadto możliwość nieuwzględnienia roszczenia

windykacyjnego na podstawie art. 5 kc może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddaleni powództwa na podstawie art. 5 kc oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną. Zasady współzycia społecznego chronią wprowadzie przed nadużyciem prawa, ale mogą tego prawa w ogóle unicestwić (por. wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 27 lutego 2018 roku, I C 798/17).

Z powyższego wynika zatem, że z ochrony prawnej (sądowej) korzysta tylko ten uprawniony, który swoje prawo podmiotowe wykonuje zgodnie z jego treścią, wyznaczoną także przez klauzule generalne przewidziane w komentowanym przepisie. W myśl cytowanego przepisu zachowanie się uprawnionego faktycznie mieszczące się w sferze możliwości postępowania przewidzianej w normie prawnej regulującej treść danego prawa podmiotowego nie może być uznane za wykonywanie prawa, lecz przeciwnie – musi być uznane za działanie bądź zaniechanie bezprawne. Takie zachowanie formalnie uprawnionego nie korzysta z ochrony prawa, jeżeli jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem danego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Tak więc miernikami (kryteriami) oceny nadużycia prawa podmiotowego są klauzule generalne zasad współzycia społecznego i społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Chodzi o ocenę danego zachowania się uprawnionego w świetle powszechnie w społeczeństwie uznawanych reguł, wartości i zasad etycznego i uczciwego postępowania.

W ocenie Sądu pozwany, jako podmiot zarządzający zasobami lokalowymi powinien działać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i w ich granicach. Natomiast w przedmiotowej sprawie pozwany nie wykonał swojego prawa podmiotowego zgodnie z jego treścią, wyznaczoną także przez klauzule generalne przewidziane w komentowanym przepisie, albowiem nie dopełnił obowiązku wypowiedzenia umowy najmu lokalu z dnia 25 lutego 2014 roku. Ponadto istotnym jest, że lokal mieszkalny po zakończeniu stosunku najmu z A. G. (1) i do czasu zawarcia umowy najmu z M. L. (1), czyli do dnia 1 grudnia 2020 roku nie był przez nikogo zajmowany, jak również nie został on udostępniony powodowi, mimo że posiadał on tytuł prawny do korzystania z tego lokalu, jak również składał on takie prośby już od grudnia 2019 roku. Istotnym jest również, że po zakończeniu stosunku najmu z M. L. (1), a mianowicie od dnia 1 czerwca 2021 roku lokal ten stoi pusty i zamknięty oraz nie jest przez nikogo wykorzystywany. Natomiast powód musi pomieszkiwać u kolegi lub A. G. (1) i ich wspólnych dzieci.

Zatem, w ocenie Sądu, brak jest podstaw do uwzględnienia stanowiska pozwanego z uwagi na powoływanie się przez niego na zasady współzycia społecznego.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez powoda w I i II instancji zaliczyć należało opłatę stałą od pozwu w wysokości 200,00 złotych, opłatę skarbową od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika występującego w sprawie, w wysokości ustalonej zgodnie z §5 pkt 4 i §10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), tj. z dnia 3 stycznia 2018 roku (Dz.U. z 2018 r. poz. 265) w łącznej wysokości 480,00 złotych.

Zatem, skoro strona powodowa jest stroną wygrywającą proces, to zasadnym było orzec jak w punkcie 2 sentencji.