

Sygn. akt I C 82/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – sędzia sądu rejonowego Jacek Modras

Protokolant – praktykantka Justyna Małkowska

po rozpoznaniu na rozprawie 22 września 2016 r. w Nowym Dworze Mazowieckim

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko M. K. (1) i K. K.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy C.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym, aby opróżniły i opuściły lokal mieszkalny położony w budynku nr (...) w Ł., w gminie C., i wydały go w stanie wolnym od osób i rzeczy powódce;

II. ustala, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie pkt. I wyroku na okres 6 (sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 697 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 82/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z 22 września 2016 r.

I. Stanowiska stron

20 stycznia 2016 r. Z. K. („powódka”) złożyła pozew, w którym domagała się, aby M. K. (1) i K. K. („pozwane”) opuściły i opróżniły lokal mieszkalny nr (...) we wsi Ł., gm. C. („lokal”). Powódka twierdziła, że jest właścicielką tego lokalu. Udostępniła go synowi, który zamieszkał w nim z pozwanymi (odpowiednio – synową i wnuczką powódki). Po śmierci syna powódka zwracała się do pozwanych o opuszczenie lokalu, lecz bezskutecznie. Mimo wezwania pozwane nie płaciły również za korzystanie z lokalu.

Przed zamknięciem rozprawy powódka (którą w procesie reprezentował adwokat) wniosła, aby przyznać pozwanym prawo do lokalu socjalnego.

Pozwane w odpowiedzi na pozew wniosły o oddalenie powództwa (k. 53–55). Zarzuciły, że do lokalu sprowadziły się z żyjącym wówczas synem powódki na jej zaproszenie. Przez 20 lat poczynili tam znaczne nakłady. Do śmierci syna powódki relacje stron były dobre. Zdaniem pozwanych żądanie powódki było sprzeczne z zasadami współzycia

społecznego (art. 5 k.c.). W toku sprawy wnosili o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia ich powództwa o zwrot nakładów (k. 113, 211).

Interwenient uboczny Gmina C. nie zajął stanowiska w sprawie.

II. Fakty ustalone przez sąd

Bezsporne między stronami (art. 229 i 230 k.p.c.) było, że powódka jest właścicielką lokalu, a pozwane w nim mieszkają.

Sąd ustalił, że:

Pozwane wprowadziły się do lokalu w 1992 r. Żył wówczas jeszcze B. K., syn powódki, a jednocześnie mąż M. K. (1) i ojciec K. K.. Rodzina sprowadziła się tam na zaproszenie powódki, która chciała stworzyć im lepsze warunki. Jedyne wówczas lokal mieszkalny na nieruchomości miał 16 m², bez wygód. Powódka wymagała jedynie, by syn opłacał podatki.

Powódka zarówno wobec pozwanych, jak i wobec osób trzecich obiecywała, że nieruchomość zostanie przekazana wnukom, tj. K. K. i jej bratu M. K. (2). Nie doszło do podpisania żadnej umowy.

Doszło do rozbudowy lokalu, na co pieniądze wyłożyły zarówno powódka, jak i M. K. (1) z mężem. Na urządzenie wnętrza pieniądze wyłożyli tylko syn i synowa powódki.

Stosunki między pozwanymi a powódką układały się dobrze, ale pogorszyły się po śmierci B. K. w 2012 r. Powódka nie chciała więcej utrzymywać z pozwanymi kontaktu.

Dowód: zeznania świadka H. P. (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 00:10:00–00:17:11);

zeznania świadka S. P. (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 00:17:12–00:27:00);

zeznania świadka B. Z. (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 00:27:01–00:36:32);

zeznania świadka M. K. (2) (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 00:36:33–00:47:53);

zeznania świadka D. P. (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 00:47:54–00:54:34);

częściowo zeznania świadka E. K. (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 00:54:35–01:19:47);

częściowo zeznania powódki (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 01:22:29–01:23:47);

zeznania pozwanej M. K. (1) k. 190v. (potwierdzone wyjaśnienia informacyjne na k. 72v.–73);

zeznania pozwanej K. K. k. 205.

3 listopada 2004 r. powódka sporządziła testament, w którym do spadku powołała K. K. i jej brata, M. K. (2). Testament ten odwołała w całości w grudniu 2009 r.

Dowód: kopia testamentu z adnotacją o jego odwołaniu k. 179.

We wrześniu 2012 r. powódka przyjechała – bez zapowiedzi – do lokalu z agentem nieruchomości. Oświadczyła wówczas, że zamierza sprzedać nieruchomość. M. K. (1) nie chciała, aby pokazała jedno z pomieszczeń, i położyła rękę na klamce drzwi. Kiedy powódka uderzyła ją w rękę, K. K. nakazała powódce opuszczenie lokalu.

Dowód: częściowo zeznania powódki (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 01:22:29–01:23:47);

zeznania pozwanej M. K. (1) k. 190v;

zeznania pozwanej K. K. k. 206.

W 2013 r. powódka wysłała do pozwanych wezwanie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w wysokości 1.500 zł miesięcznie. Wezwanie odebrała M. K. (1), która córce powiedziała o nim później. Pozwane w żaden sposób nie odpowiedziały na to wezwanie, gdyż żądanie zapłaty uznały za niedorzeczne.

Dowód: kopia wezwania k. 11;

zeznania pozwanej M. K. (1) k. 190v. (potwierdzone wyjaśnienia informacyjne na k. 72v.–73);

zeznania pozwanej K. K. k. 206.

Od 2012 r. podatek od nieruchomości opłaca powódka.

Dowód: dowody wpłat k. 126–130.

M. K. (1) jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony, w systemie akordowym. Zarabia ok. 1.800–900 zł netto. Ponieważ pracuje w W., musi dojeżdżać do pracy, co kosztuje ją 200 zł miesięcznie.

Za wywóz nieczystości płaci 80 zł, za energię elektryczną ok. 90 zł, za pobór wody ok. 25 zł, za telewizję kablową 29,90 zł.

M. K. (1) spłaca kredyt zaciągnięty w (...) Bank (...) S.A. na 2.000 zł. Raty wynoszą 121,22 zł miesięcznie, wg umowy będą spłacane do grudnia 2017 r. (...) Bank S.A. zaciągnęła kredyt na 1.000 zł (uruchomiony 29 kwietnia 2016 r.), spłacany po 90 zł. Poza tym spłaca jeszcze inne zobowiązania, m.in. kredyt na koszty pogrzebu męża.

M. K. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w Z. (gm. M.) o powierzchni ok. 600 m⁽²⁾, zabudowanej starym budynkiem drewnianym, o wartości ok. 48.000 zł. Budynek nie nadaje się do zamieszkania. M. K. (1) otrzymała tę nieruchomość w spadku po babci, traktuje ją jako pamiątkę. Chciałaby ją zostawić dzieciom.

M. K. (1) choruje przewlekłe na nadciśnienie tętnicze i depresję. Leczy się psychiatrycznie. Przyjmuje regularnie leki. Wydaje na nie 100–300 zł. Ze względu na schorzenie narządu ruchu została skierowana do sanatorium w sierpniu br.

Dowód: zaświadczenie lekarskie k. 71;

zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach k. 150;

faktura na zakup leków k. 151;

rachunek za wywóz nieczystości k. 152;

bilet miesięczny k. 152;

recepta k. 153;

potwierdzenie przelewu wynagrodzenia k. 154;

umowa kredytu gotówkowego z (...) Bank (...) S.A. k. 155;

dyspozycja uruchomienia kredytu w A. (...) k. 157;

potwierdzenia przelewu rat k. 158–161;

potwierdzenia przelewu opłat k. 164–166;

zawiadomienie skierowaniu na rehabilitację k. 188;

faktura na zakup leków k. 189;

częściowo zeznania M. K. (1) k. 191;

wywiad medyczny k. 203;

historia zdrowia i choroby k. 204.

K. K. prowadzi gospodarstwo domowe z matką. Pracuje na podstawie umowy o pracę na czas określony (do 30 kwietnia 2017 r.). Zarabia ok. 1.800 zł netto. Opłaca abonament internetowy w wysokości 35 zł i abonament telefoniczny w wysokości ok. 110 zł.

W styczniu br. K. K. zaciągnęła kredyt w (...) Bank (...) S.A. na 1.543,44 zł, na zakup pralki. Raty wynoszą po ok. 150 zł, płacone będą do listopada 2016 r. W maju br. K. K. zaciągnęła kredyt w tym samym banku na 600 zł, na zakup ekspresu do kawy (w umowie oznaczonego jako ekspres D.). Raty wynoszą po ok. 60 zł, płatne będą do marca 2017 r.

We wrześniu br. u K. K. rozpoznano zapalenie żołądka i guzy jelitowe. Podczas gastrokopii nie stwierdzono makroskopowych zmian chorobowych. Zalecono konsultację u proktologa. K. K. musi stosować dietę.

Dowód: umowa o pracę k. 143;

potwierdzenie przelewu wynagrodzenia k. 144;

umowa o świadczenie usług dostępu do internetu k. 145;

aneks do umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych k. 146;

umowa kredytu na zakup pralki k. 147;

umowa kredytu na zakup ekspresu do kawy k. 148;

zaświadczenie lekarskie k. 218;

karta informacyjna leczenia szpitalnego k. 219.

Pozwane nie korzystają z żadnych form opieki społecznej.

Dowód: pismo GOPS w C. k. 35.

Powódka w 2012 r. przeszła udar mózgu. Przebywała w prywatnym domu opieki, gdzie przeszła rehabilitację (odzyskała zdolność mowy i poruszania się). Utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 1.000 zł miesięcznie. Jest właścicielką innych nieruchomości gruntowych (o łącznej powierzchni ponad 2 ha). Planuje wszystkie nieruchomości sprzedać. Obecnie finansowo pomaga jej córka, E. K..

Dowód: zeznania świadka E. K. (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 00:54:35–01:19:47);

zeznania powódki (nagranie protokołu rozprawy z 19 maja 2016 r. 01:22:29–01:23:47).

Dowody, na których sąd się oparł, zostały wymienione powyżej.

Zeznaniom powódki oraz jej córki, E. K., sąd dał wiarę częściowo. Nie zasługiwały na wiarę zeznania powódki co do tego, że nigdy nie obiecywała pozostawić nieruchomości wnukom. Przeczyły temu nie tylko zeznania pozwanych i

ich rodziny (tj. M. K. (2) i B. Z.), ale też sąsiadów (pp. P.), którzy zapewniali, że takie obietnice sami słyszeli. E. K. stwierdziła jedynie, że nie była świadkiem takich deklaracji. Zwraca też uwagę, że bez takich obietnic wątpliwy byłby sens inwestycji czynionych przez M. i B. K. w lokal.

Co do zdarzenia z września 2012 r., sąd dał wiarę pozwanym, że to powódka uderzyła pozwaną w rękę. Pośrednio potwierdziła to sama powódka, która podczas zeznań zacytowała wypowiedź K. K.: „tylko się uspokój, mamy nie denerwuj (...)”. To sugeruje, że doszło jednak do jakiejś formy ataku na M. K. (1). Brak obiektywnych dowodów na to, że powódka z tego incydentu wyszła z obrażeniami (jak zeznały E. K. i powódka) – nie zgłosiła tego organom ścigania, nie przedstawiła dokumentów z obdukcji lekarskiej. Nie zgłosiła też wniosku o przesłuchanie jako świadka agenta nieruchomości, który mógłby potwierdzić jej wersję.

E. K. zeznała również o rzekomych libacjach alkoholowych („pijaństwie”), urządzanych w lokalu. O tym jednak nie mówiła nawet powódka, choć w ocenie sądu była niechętna pozwanym i zapewne sięgnęłaby po taki argument. Również pp. P. i D. P., kolega męża M. K. (1), nie wspominali o jakichkolwiek ekscesach alkoholowych.

Co do zeznań pozwanej M. K. (1) odnośnie jej sytuacji majątkowej, sąd nie był w stanie zweryfikować jej łącznej sumy miesięcznych zobowiązań. Przedstawiła dokumenty dotyczące dwóch kredytów, a przykładowo co do kredytu zaciągniętego na pokrycie kosztów pogrzebu – nie zaoferowała nic poza własnymi zeznaniami. Skoro miał to być kredyt (a nie pożyczka od rodziny lub znajomych), należy domniemywać, że możliwe było udokumentowanie umowy lub spłaty rat.

Powódka zadeklarowała, że planuje sprzedać wszystkie swoje nieruchomości. Brak podstaw, by kwestionować to oświadczenie. Należy podkreślić, że sąd ustalił zamiar, a nie konkretne kroki zmierzające do jego realizacji.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka J. N. (k. 190, wniosek na k. 178–179). Kwestia rozliczeń z lokalu spółdzielczego została wyjaśniona pismem spółdzielni (k. 175) – istotne było ustalenie, czy pozwanym przysługiwało prawo do tego lokalu. Stan budynku na działce w miejscowości Z. można było ustalić na podstawie zaplanowanych już wówczas zeznań pozwanych (wniosek o przesłuchanie świadka został złożony po dopuszczeniu dowodu z przesłuchania stron, co miało miejsce na rozprawie 19 maja br.). O propozycji przeprowadzki do Ł. zeznawali już świadkowie przesłuchani wcześniej. Dopuszczenie dowodu z zeznań świadka w tamtych okolicznościach prowadziłoby do przewłoki postępowania.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie wniosek o zobowiązanie powódki do przedstawienia dokumentów dotyczących jej majątku (k. 178). Sytuację pozwanych sąd miał obowiązek badać pod kątem uprawnienia do lokalu socjalnego. Szczegóły, których ujawnienia żądały pozwane, nie miały w sprawie znaczenia.

Potwierdzenie wykonania przelewu (k. 153) było w sprawie nieprzydatne, bo nie wiadomo, czego dotyczyło (tytuł przelewu tego nie wskazuje). Kosztorys powykonawczy (k. 56–57) i zdjęcia (k. 58) dotyczyły nakładów, ale ich kwestia była w sprawie bez większego znaczenia (zob. poniżej, część III pkt 15).

III. Podstawa prawna wyroku

1. Nie było sporu między stronami, że powódka jest właścicielką lokalu, a właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, dalej jako „k.c.”).
2. Pozwane nie wykazały, aby do lokalu przysługiwało im jakiegokolwiek prawo rzeczowe (przykładowo – służebność mieszkania) lub by zawarły z powódką jakąkolwiek formalną (niekoniecznie nawet pisemną) umowę dotyczącą korzystania z budynku (np. najmu).

3. Udostępnienie lokalu pozwanym następowało nieodpłatnie, tj. bez zastrzeżenia, że pozwane miały spełniać jakieś konkretne świadczenia wzajemne względem powódki, zatem w rachubę wchodziła jedynie, zawarta w sposób dorozumiany, umowa użyczenia, motywowana względami rodzinnymi.
4. Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 k.c.).
5. Biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej (art. 713 k.c.), zatem opłacanie podatku nie przeszkadza uznaniu umowy między stronami za umowę użyczenia.
6. Z ustaleń sądu nie wynika, by umowa użyczenia została zawarta na określony czas. Jak przyjmuje się w piśmiennictwie prawniczym, w braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego (Z. Gawlik [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, A. Kidyba (red.), LEX 2010, SIP LEX, kom. do art. 715 k.c., teza 3).
7. Wypowiedzenie umowy użyczenia, jak każde oświadczenie woli, może zostać złożone przez każde zachowanie się, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.). Żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, wysunięte przez powódkę w 2013 r., w ocenie sądu stanowiło takie zachowanie. Zapłata za korzystanie przekreśla stosunek użyczenia, z natury nieodpłatny, zresztą powódka wyraźnie wskazała, że korzystnie przez pozwane z lokalu uznała za „bezumowne”. Ponadto, nawet jeśli podważyć ten argument, złożenie pozwu o eksmisję stanowi już niewątpliwe wypowiedzenie umowy użyczenia. Trudno o bardziej jednoznaczny sposób wyrażenia woli właściciela.
8. Na skutek wypowiedzenia umowy najmu pozwane straciły „skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą” (w rozumieniu art. 222 § 1 k.c.).
9. Pozwane zasłoniły się zarzutem nadużycia prawa przez powódkę – w ich ocenie żądanie eksmisji z lokalu było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).
10. Zastosowanie art. 5 k.c. w sprawach o wydanie rzeczy jest co prawda dopuszczalne, ale oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na tej podstawie jest możliwe tylko wtedy, gdy niezgodność żądania z zasadami współzycia społecznego ma charakter szczególnie rażący. Kryteria oceny nadużycia muszą być zdecydowanie zaostrożone w związku z podniesieniem gwarancji ochrony własności do rangi konstytucyjnej. Możliwość wyznaczenia odpowiedniego terminu do wydania nieruchomości lub opróżnienia pomieszczenia, jakie daje sądowi art. 320 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej jako: „k.p.c.”, zob. też pkt 27), bardzo ogranicza obronę pozwanego odwołującą się do art. 5 k.c. i wyklucza ocenę powództwa windykacyjnego jako przedwczesnego (zob. Prawo cywilne – część ogólna. System Prawa Prywatnego. Tom 1, red. M. Safjan, wyd. 2, C.H.Beck: Warszawa 2012, s. 931).
11. Również Sąd Najwyższy wskazał, że należy – co do zasady – odrzucić możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego. Bardzo trudno jest wskazać tak dobre racje, aby mogło dojść do przekreślenia względów konstytucyjnych, nakazujących sądowi, jako organowi władzy publicznej, uszanować własność będącą fundamentem całego porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej (art. 20, 21 i 64 Konstytucji).
12. Sąd dostrzega, że żądanie eksmisji przez teściową w stosunku do synowej i wnuczki, po wielu latach zamieszkiwania przez nich w lokalu, może budzić zastrzeżenia w kontekście rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. Klauzula z art. 5 k.c. nie daje jednak sądowi kompetencji do korekty obowiązujących przepisów prawa (szczególnie rangi konstytucyjnej). Nie daje też sądowi dowolności w udzielaniu określonej stronie procesu ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony. Ocena sądu musi mieścić się w ramach powszechnie akceptowanego sposobu rozumienia art. 5 k.c.
13. Nie ma kwestii, że art. 5 k.c. nie może być podstawą nabycia jakiegokolwiek prawa. Wykluczone jest zatem uznanie, że pozwane na tej podstawie nabyły jakiegokolwiek prawo do korzystania z lokalu, skuteczne względem powódki

na nieokreślony czas. Można by co najwyżej rozważać sparaliżowanie prawa własności powódki w konkretnych okolicznościach, tylko do momentu, gdy te okoliczności ustaną.

14. Choć powódkę i pozwane łączą więzy rodzinne, powódka nie jest prawnie zobowiązana do alimentowania pozwanych (wspierania ich). Nawet jeśli miała zamiar pozostawić lokal dla wnuków, mogła zmienić zdanie i odwołać testament. Jeśli chce sprzedać lokal, ma do tego – jako właściciel – pełne prawo, nawet jeśli jest właścicielką również innych nieruchomości. Skoro nie ma obowiązku utrzymywać pozwanych, motywy planowanej sprzedaży są w sprawie obojętne. Powódka ma prawo ułożyć sobie relacje z rodziną tak, jak uzna za stosowne.

15. Nakłady na nieruchomość, nawet znaczne, również nie mogą przemawiać za zastosowaniem art. 5 k.c. Nakłady można bowiem (w warunkach przewidzianych prawem) odzyskać. Brak przy tym podstaw, by powództwo oddalić z tą argumentacją, że prawo własności powódki można czasowo ograniczyć, do momentu zwrotu przez nią nakładów. Należy zwrócić uwagę na art. 461 § 2 k.c., zgodnie z którym w przypadku rzeczy użyczonych tzw. „prawo zatrzymania” (do czasu zwrotu nakładów) w ogóle nie przysługuje. Poza tym M. K. (1) posiada majątek (nieruchomość), który może spieniężyć, zatem nie musi czekać na odzyskanie zainwestowanych środków (zob. pkt 23). Co do nakładów poczynionych już w ramach bezumownego korzystania, dominuje pogląd, że zwrotu nakładów można żądać dopiero po wydaniu rzeczy (art. 226 k.c., zob. Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, red. M. Gutowski, wyd. 1, C.H.Beck: Warszawa 2016, SIP LEGALIS, kom. do art. 226, teza 8). Z tych samych względów niezasadne byłoby zawieszanie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy o nakłady.

16. Biorąc pod uwagę zachowanie powódki w 2012 r. oraz wezwanie do zapłaty z 2013 r., pozwane powinny się liczyć z możliwością żądania eksmisji. Od tamtych zdarzeń minęło już odpowiednio 4 i 3 lata. Zwraca też uwagę, że pozwane nie odpowiedziały w żaden sposób na stanowcze wezwanie do zapłaty. Nie zasługuje na uwzględnienie argument pozwanej K. K. (podniesiony podczas przesłuchania, k. 206), że „o takich sprawach rozmawia się twarzą w twarz”. Pisemnie wezwanie należało potraktować poważnie. W powszechnym przekonaniu forma pisemna ma nawet większą wagę niż ustna. Powództwo o wydanie lokalu nie powinno być dla pozwanych zaskoczeniem.

17. Pozwane nie są osobami małoletnimi, nieporadnymi czy też pozbawionymi środków utrzymania.

18. Wobec powyższego brak było podstaw, by zastosować w sprawie art. 5 k.c. Sytuacja pozwanych, jakkolwiek życiowo trudna, nie jest jednak – w ocenie sądu pierwszej instancji – aż tak rażąco wyjątkowa, by sparaliżować prawo własności.

19. Dlatego sąd uwzględnił powództwo o eksmisję.

20. Najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności jest lokatorem w rozumieniu przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1610, dalej jako „u.o.p.l.”; zob. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy). Pozwane należy uznać za byłych lokatorów, bowiem używały lokalu na podstawie umowy użyczenia, czyli „innego tytułu prawnego”.

21. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 u.o.p.l.). Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu wspomnianych osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.).

22. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., chyba że mają możliwość zamieszkania w innym lokalu. Tej reguły nie stosuje się w przypadku lokali niewchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (art. 14 ust. 7 u.o.p.l.), ale tylko wówczas, gdy stosunek uprawniający do korzystania z lokalu powstał po 1 stycznia 2005 roku (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o

zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. z 2004 roku Nr 281, poz. 2783). W niniejszej sprawie stosunek użyczenia powstał przed 2005 rokiem, ale pozwane do żadnej kategorii z art. 14 ust. 4 u.o.p.l. nie należą.

23. Obie pozwane pracują. Prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, a jeśli zliczyć ich dochody, wynoszą one ok. 3.600 zł miesięcznie. Co prawda M. K. (1) powołała się na liczne zobowiązania, ale jest ona właścicielką nieruchomości wartej kilkadziesiąt tysięcy złotych. Może ją zatem sprzedać i spłacić zobowiązania. M. K. (1) nie może przy tym zasłaniać się względami emocjonalnymi. Powszechnie wiadomo, że lokali socjalnych jest mniej niż osób uprawnionych do ich otrzymania. Trudno byłoby uzasadnić, dlaczego osoby pozbawione wszelkiego majątku miałyby oczekiwać na lokal socjalny, ponieważ sąd przyznał prawo do takiego lokalu osobie, która co prawda ma majątek, ale chce go zatrzymać w rodzinie.

24. Nie można pomijać, że w Gminie C. próg dochodów uprawniający do otrzymania lokali socjalnych został ustalony na poziomie 125% najniższej emerytury na osobę, czyli – ok. 1.100 zł (postanowienie Rozdziału III pkt. 1 załącznika nr(...) do uchwały nr (...)/ (...) Rady Gminy C. z 9 lutego 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy C., k. 30). Pozwane ten próg zdecydowanie przekraczają.

25. Sąd orzeka biorąc pod uwagę sytuację na chwilę zamknięcia rozprawy (art. 316 k.p.c.). K. K. przedstawiła co prawda zaświadczenia lekarskie, sugerujące poważniejsze schorzenia, ale brak dowodów na to, że będą one łączyły się z określonymi wydatkami.

26. Dlatego sąd zdecydował, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

27. Ponieważ ewentualna sprzedaż nieruchomości przez M. K. (1) wymaga czasu, sąd sięgnął po tzw. moratorium sędziowskie z art. 320 k.p.c. Przepis ten pozwala na odroczenie terminu wydania nieruchomości w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Termin sześciu miesięcy powinien wystarczyć na ewentualną sprzedaż nieruchomości i znalezienie innego lokalu do zamieszkania, już na warunkach rynkowych.

28. O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Pozwane, jako przegrywające proces, powinny zwrócić powódce: opłatę od pozwu (200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata (480 zł – § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. poz. 1800) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Obowiązek wydania lokalu wynika z jego posiadania, które należy do mienia (praw majątkowych). Pozwane posiadają lokal wspólnie, więc koszty powinny ponieść solidarnie (art. 370 k.c. i 105 § 2 k.p.c.).

(...)

1. (...)

2. (...)

a. (...)

b. (...)

c. (...)

3. kal. 30 dni.