

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Orlik-Seligowska

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Rydzik

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2016 r. we Włocławku

na rozprawie sprawy

z powództwa E. S., L. G.

przeciwko S. R. (1), U. W. (1), K. K. (1), K. K. (2), K. K. (3)

o wydanie nieruchomości i eksmisję

1. nakazuje pozwanym S. R. (1), U. W. (1), K. K. (1), K. K. (2), K. K. (3), aby opróżnili i wydali powodom E. S., L. G. nieruchomość gruntową stanowiącą działkę oznaczoną geodezyjnie nr (...) o pow. 00.05.80 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym i garażem położoną we W. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...) w stanie wolnym od rzeczy i osób prawa ich reprezentujących;
2. orzeka, iż pozwanemu S. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, iż pozwanym U. W. (1), K. K. (1), K. K. (2), K. K. (3) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu położonego w budynku przy ul. (...) we W. przez pozwanego S. R. (1) do czasu złożenia przez Gminę M. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. zasądza od pozwanych S. R. (1), U. W. (1), K. K. (1), K. K. (1), K. K. (3) solidarnie na rzecz powodów E. S., L. G. solidarnie kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powodowie E. S. i L. G. wnieśli o nakazanie pozwanym S. R. (1), U. W. (1), K. K. (1), K. K. (2), K. K. (3) opróżnienia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej we W. przy ul. (...) i wydania go powodom oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej we W. przy ul. (...) na podstawie umowy darowizny z dnia 26 kwietnia 2004 r. Pozwani zamieszkują na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym od wielu lat bez tytułu prawnego i nie płacą powodom czynszu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Od dłuższego czasu zwodzili powodów odnośnie woli zakupu nieruchomości, którą zajmują. Ostatecznie do zakupu nieruchomości przez pozwanych nie doszło. Z uwagi na fakt, że strona pozwana wcześniej wystąpiła z pozwem o zachówek i na jej rzecz zostały zasądzone należności finansowe oraz biorąc pod uwagę fakt, iż pozwani od dłuższego czasu nie regulują czynszu za zajmowaną nieruchomość, powódka dokonała potrącenia należności. Ostatecznie strona powodowa wezwała pozwanych do opróżnienia lokalu, lecz bezskutecznie. Pozwani w odpowiedzi na wezwanie

stwierdzili, że są zainteresowani kupnem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., na której zamieszkują, lecz obecna sytuacja materialna im na to nie pozwala. Do dnia wniesienia pozwu nie opróżnili nieruchomości.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Wskazali, że pozwany S. R. (1) i jego zmarła żona zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości jeszcze zanim powodowie stali się współwłaścicielami nieruchomości. Strony są spokrewnione. Pozwani zamieszkiwali tam już przed 2004 r. posiadając do tego tytuł – mogła być to umowa użyczenia lub inna umowa. Posiadają tytuł prawny do korzystania z lokalu, gdyż od zawsze tj. przez szereg lat obowiązywała umowa użyczenia. Między stronami trwały przed wniesieniem pozwu rozmowy co do sprzedaży tej nieruchomości. Sprawa stała się nieaktualna z uwagi na nieuzyskanie przez pozwanych w stosownym czasie kredytu.

W ostatecznie sprecyzowanym stanowisku w piśmie procesowym z dnia 9.12.2015r. pozwani zaprzeczyli wszystkim twierdzeniom i wywodom powodów za wyjątkiem tych, które zostaną wyraźnie przyznane. Zaprzeczyli temu, iż nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanej przez siebie nieruchomości. Pozwani zamieszkują w lokalu położonym we W. przy ul. (...) od wielu lat, od kiedy byli tam zameldowani. Pozwani zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości znacznie wcześniej, zanim C. G. nabyła prawo własności przez zasiedzenie albowiem co najmniej od lat 70-tych ubiegłego stulecia. Pozwani powołując się na przepis art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wywodzili, że skoro zajmowali lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie cyt. ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesieni w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez Sąd opróżnienia lokalu, lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Pozwani zajmowali przedmiotowy lokal przez okres znacznie dłuższy niż wymagany w przepisie okres 10 lat przed wejściem w życie przepisów cyt. ustawy, nadto powodowie nie wykazali w żadnej mierze a na nich to przecież zgodnie z przepisem art. 6 kc spoczywa ciężar dowodu, by w okresie 12 miesięcy po wejściu w życie ustawy wytoczyli przeciw pozwany stosowne powództwo.

Pozwani wskazali, że zamieszkując na przedmiotowej nieruchomości czynili znaczne nakłady i ulepszenia, dalece wykraczające poza obowiązki najemcy stypizowane w art. 6 b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów czy też przepisie art. 681 kc. Wskazując na dokonane nakłady pozwani wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc, że S. R. (1), małoletni K. K. (3), nadto K. K. (1), spełniają przesłanki z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

Prawomocnym postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2002 r. Sąd Rejonowy we Włocławku w sprawie sygn. akt I Ns 354/01 stwierdził, że C. i A. małżonkowie G. nabyli przez zasiedzenie z dniem 12 sierpnia 1975 r. własność nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o powierzchni 580m², dla której Sąd Rejonowy we Włocławku nie może stwierdzić, czy jest urządzona księga wieczysta lub zbiór dokumentów. Jako uczestników postępowania wnioskodawcy – małżonkowie G. nie wskazali swego zięcia S. R. (1) ani jego córek. Pełnomocnikiem C. i A. małżonków G. była ich córka E. S.. A. G. zmarł 27 czerwca 2002 r., zaś spadek po nim na podstawie testamentu notarialnego nabyła w całości jego żona C. G..

Na mocy umowy darowizny z dnia 26.04.2004 r. C. G. darowała swojemu synowi L. i G. udział wynoszący 1/3 część oraz swojej córce E. S. udział wynoszący 2/3 części we współwłasności zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) stanowiącej działkę oznaczoną geodezyjnie nr (...) o pow. 00.05.80 ha, dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...). Odnośnie umowy darowizny nie toczyły się żadne postępowania sądowe.

W § 7 tejże umowy darowizny strony zgodnie oświadczyły, że w przypadku sprzedaży przez E. S. udziału wynoszącego 2/3 części we współwłasności tejże nieruchomości połowę kwoty E. S. zatrzymuje dla siebie, zaś drugą połowę po połowie tj. po 1/6 części zobowiązuje się do przekazania wnukom darczyńcy, a dzieciom jej córki W. R. zd. G. tj. U. wówczas R. i K. wówczas również R., córkom S. i W. małżonków R. i w związku z tym zobowiązaniem E. S.

poddała się wprost egzekucji z tegoż dokumentu w myśl art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Do chwili obecnej E. S. i L. G. są współwłaścicielami tejże nieruchomości w udziałach odpowiednio 2/3 i 1/3 części. Ujawniona w dziale III tejże księgi wieczystej służebność osobista ustanowiona na rzecz C. G. wygasła z uwagi na jej zgon w dniu 10 kwietnia 2008 r.

(dowód: umowa darowizny notariusza P. M. z dnia 26.04.2004 r., Rep. A Nr 6987/2004 – k. 8-13, treść księgi wieczystej (...) – k. 25-30, akta księgi wieczystej WL1W/00062132/1, akty stanu cywilnego w aktach sprawy Sądu Rejonowego we Włocławku sygn. akt I C 336/11 – k. 5-8, dokumenty w aktach sprawy Sądu Rejonowego we Włocławku sygn. akt I Ns 1397/08, pełnomocnictwo – k. 74)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2010 r. w sprawie sygn. akt I Ns 1397/08 Sąd Rejonowy we Włocławku oddalił wniosek S. R. (1) o stwierdzenie zasiedzenia udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności rzeczony nieruchomości. Postępowanie toczyło się z udziałem E. S., L. G., K. K. (1) i U. W. (1).

(dowód: dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sądu Rejonowego we Włocławku sygn. akt I Ns 1397/08)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 15.10.2014 r. Sąd Rejonowy we Włocławku zasądził tytułem zachowku od pozwanej E. S. kwoty po 4791,50 zł na rzecz K. K. (1) i U. W. (1) jako spadkobierców ich matki W. R., zd. G., córki C. i A. małżonków G., która zmarła 8 listopada 1999 r.

(dowód: dokumenty w aktach sprawy Sądu Rejonowego we Włocławku sygn. akt I C 336/11)

W 1970 r. po zawarciu związku małżeńskiego W. i S. R. (2) zamieszkali w pokoju na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) za zgodą rodziców W. – C. i A. małżonków G.. Na przełomie 1978/1979 r. małżonkowie R. również za zgodą małżonków G. przenieśli się do posiadającej odrębne wejście części budynku. Pozostałą część budynku do śmierci A. G. zamieszkiwali małżonkowie G.. Przeprowadzkę małżonków R. poprzedzały prace remontowo-budowlane. W okresie remontu i przeprowadzki małżonkowie G. deklarowali zamiar przekazania w przyszłości – po uregulowaniu stosunków własnościowych prawa własności nieruchomości na rzecz swej córki W. i jej męża. W roku 1983 małżonkowie R. otrzymali przydział lokalu spółdzielczego przy ul. (...) we W., w którym jednak nie zamieszkali wynajmując go osobom trzecim. W późniejszym czasie w 1999 r. mieszkanie to sprzedali. W roku 1990-91 S. R. (1) wniósł na przedmiotowej nieruchomości garaż po uprzednim uzyskaniu pozwolenia na budowę udzielonego na wniosek C. G.. Po śmierci W. R. w 1999 r., C. i A. małżonkowie G. w 2001 r. wystąpili z ww. wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności ww. nieruchomości. Po uzyskaniu w 2002 r. pozytywnego rozstrzygnięcia, w czerwcu 2002 r. zmarł A. G. i w 2004 r. C. G. jako jedyna właścicielka przedmiotowej nieruchomości posiadając własny udział i jako jedyny spadkobierca A. G., darowała przedmiotową nieruchomość rodzeństwu zmarłej córki W. E. S. i L. G..

(dowód: okoliczności bezsporne, a nadto dokumenty zgromadzone w aktach sprawy Sądu Rejonowego we Włocławku sygn. akt I Ns 1397/08)

Część budynku zajmowana przez małżeństwo R. i ich córki U. obecnie W. urodzoną w (...) oraz K. obecnie K. urodzoną w (...) r. stanowił ich dom rodzinny. Mieszkali tam za zgodą rodziców W. C. i A. G., którym nigdy nic nie płacili za korzystanie z tej nieruchomości, a następnie od 2004 r. tj. od momentu zawarcia umowy darowizny za zgodą E. S. i L. G. do 2006 r., kiedy to po raz pierwszy S. R. (1) i jego córki otrzymali od powodów oświadczenie o wypowiedzeniu łączącej strony umowy użyczenia, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu ze skutkiem na dzień 31.12.2006 r. W oświadczeniu tym powodowie wskazali, że wnoszą o opuszczenie zajmowanych pomieszczeń i ich opróżnienie. W 2007 r. zostało skierowane do pozwanych S. R. (1), U. W. (1) i K. K. (1) wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i kosztów podatku od nieruchomości. W kolejnych latach były one ponawiane. W dniu 17 czerwca 2015 r. pozwani zostali wezwani do opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego lokalu w nieprzekraczalnym 14-dniowym terminie – pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: częściowo okoliczności bezsporne, a nadto pisma z 26.09.2006 r. – k. 65-67, decyzja z 17.10.2006 r o odmowie zameldowania K. K. (1) – k. 68-69, pismo – k. 70-71, k. 63-64, oświadczenie o potrąceniu – k. 16, k. 61-62,

potwierdzenia odbioru – k. 17, wezwanie ostatecznie – k. 18, pismo z 29.06.2015 r. – k. 19-20, k. 58-59, oświadczenie – k. 60)

W części domu uprzednio zajmowanej przez małżonków G. nikt nie mieszka, jest to pustostan.

(dowód: okoliczność bezsporna)

U. W. (1) nie mieszka na stałe przy ul. (...) od 1997r., przy czym jest tam nadal zameldowana, a nadto do chwili obecnej przebywa tam bardzo często, żyje na dwa domy, głównie ze względu na stan zdrowia jej ojca S. R. (1), który wymaga opieki. Są tam jej rzeczy osobiste, ma odrębny komplet kluczy do domu. Wynajmuje mieszkanie we W. przy ul. (...).

Budynek mieszkalny na nieruchomości zajmowany jest przez S. R. (1), jego córkę K. K. (1), jej męża K. K. (1) (od sierpnia 2005 tj. czasu ślubu z K. K. (1) zd. R.) i ich małoletniego syna K. K. (3) (ur. w dniu (...)), który zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości od marca 2009 r., urodził się na terenie Wielkiej Brytanii. Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Istniejąca umowa użyczenia pomiędzy powodami a pozwanymi S. R. (1), K. R. (1), K. R. (2), U. W. (1) została skutecznie wypowiedziana. Powodowie nie zawierali żadnej umowy użyczenia z K. K. (2), który od początku (od zawarcia związku małżeńskiego z K. K. (1) w 2005 r.) w ich ocenie zamieszkał na przedmiotowej nieruchomości tylko za zgodą swojego teścia S. R. (1) i jego córki, bez ich wiedzy i akceptacji. Powodowie nie zezwolili nawet na jego zameldowanie w ww. miejscu. Cały czas K. K. (1) zameldowany jest u swoich rodziców we W. przy ul. (...). Podobnie jak jego syn K. K. (3), który posiada tytuł prawny do tegoż lokalu (położonego we W. przy ul. (...)) w postaci umowy darowizny tegoż lokalu zawartej w formie aktu notarialnego ze swoimi dziadkami, którzy zamieszkują w tym lokalu i na mocy tego aktu została na ich rzecz ustanowiona służebność osobista mieszkania. Jest to mieszkanie dwupokojowe. Dziadkowie K. K. (3) mieszkają sami.

Strony toczyły pertraktacje odnośnie kupna tej nieruchomości od powodów przez małżonków K., jednakże nie uzyskali oni kredytu bankowego i nie doszło do sfinalizowania transakcji.

(dowód: okoliczności bezsporne)

K. K. (1) pracuje zawodowo, ma 35 lat, jest fizykoterapeutą. Jej mąż - K. K. (1) ma 35 lat, z zawodu technik informatyk, obecnie nie pracuje zawodowo, sprawuje opiekę nad synem. Z dniem 2 września 2015 r. został uznany za osobę bezrobotną bez prawa do zasiłku. W okresie od 15 września 2014 r. do 31.01.2015 r. był zatrudniony w wymiarze pełnego etatu w (...) C.. Do rejestracji w PUP we W. zgłosił się dopiero 2 września 2015 r., a zatem po upływie ustawowego 14 dniowego terminu od ustania zatrudnienia. Ta okoliczność stanowiła podstawę uznania go za osobę bezrobotną bez prawa do zasiłku. Małoletni K. K. (3) ma ukończone 7 lat, zdiagnozowany zespół (...). Jest zaliczony do osób niepełnosprawnych, jego niepełnosprawność datuje się od 6-tego roku życia. Z orzeczenia o niepełnosprawności z 3 lipca 2015 r. Miejskiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności we W. wynika, że nie ma prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju i podlegać powinien stałej opiece. Sprawuje ją ojciec. Z zaświadczenia lekarza pediatry wynika, że ze względu na stan zdrowia konieczne jest zapewnienie dziecku dobrych warunków mieszkaniowych – osobny pokój.

S. R. (1) jest osobą niespełna 70-letnią, emerytem, pobiera emeryturę i zasiłek pielęgnacyjny w łącznej kwocie 1100 zł. Jest zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności. Cierpi na niewydolność serca, cukrzycę, migotanie przedsionków, zakrzepicę żylną, chorobę wieńcową serca, przeszedł amputację jednego śródstopia. Jeździ na wózku i jak może chodzi o kulach.

(dowód: zeznania powódki E. S. – k. 98v, 99v-100, zeznania pozwanej U. W. (1) – k. 100-101, zeznania pozwanej K. K. (1) – k. 101-101v, zaświadczenia o poprzednich adresach – k. 103-105, decyzja PUP – k. 106-106v, zaświadczenie lekarskie – k. 107, k. 82, k. 84, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 83, k. 85)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy w zakresie koniecznym do jej rozpoznania był w zasadzie bezsporny między stronami, inna była ocena prawna zgłoszonego żądania i twierdzeń stron. Z zeznań stron i ich wyjaśnień informacyjnych bezsprzecznie wynika, co znalazło również swój wyraz w toczącej się między stronami sprawie o zasiedzenie udziału w prawie tejże nieruchomości z wniosku S. R. (1), że od 1970 r. małżonkowie R. zajmowali część budynku za zgodą i akceptacją rodziców W. R.. Nigdy nie płacili małżonkom G. żadnego czynszu, była to klasyczna umowa użyczenia (art. 710 kc). Nie było między stronami sporu co do tego, że tytuł prawny do lokalu przysługuje wyłącznie powodom, przy czym pełnomocnik pozwanych niejako wbrew twierdzeniom samych pozwanych, którzy wywodzili, że małżonkowie R. od 1970 r. tj. od czasu ślubu i ich córki U. i K. od urodzenia (odpowiednio od 1973 r. i od 1980 r.) zajmowali część budynku na zasadzie użyczenia, wskazał, że odnosi się do nich art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, że skoro zajmowali lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie cyt. ustawy (10 lipca 2001 r.) przez okres nie krótszy niż 10 lat wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy albowiem właściciel nie wniósł w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez Sąd opróżnienia lokalu ani powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Pozwani (S. R., K. K. (1), U. W.) zajmowali przedmiotowy lokal przez okres znacznie dłuższy niż wymagany w przepisie okres 10 lat przed wejściem w życie przepisów cyt. ustawy, jest to bezsporne, niemniej jednak dysponowali tytułem prawnym do tej nieruchomości w postaci umowy użyczenia, która obecnie została skutecznie wypowiedziana. Dlatego też argumentację w tym zakresie należy uznać za całkowicie chybioną. Dyspozycja art. 30 cyt. ustawy odnosi się do osób zajmujących lokal mieszkalny bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Przepis ten nie obejmuje więc domowników i osób, których tytuł prawny do zajmowania lokalu wynika z umowy użyczenia, podnajmu i innych podobnych umów zawartych z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu, czy jako lokator, czy jako właściciel, w rozumieniu niniejszej ustawy. Nie jest bowiem celem tego przepisu kreowanie nowych lub silniejszych tytułów do lokalu, ale stabilizacja sytuacji prawnej osób, które przez okres co najmniej 10 lat zajmowały lokal bez tytułu prawnego, a właściciel tolerował ten stan rzeczy i w terminie roku od wejścia w życie niniejszej ustawy nie wystąpił z pozwem o ich eksmisję lub ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Pogląd odmienny powodowałby uzyskiwanie tytułu prawnego najemcy przez osoby o słabszym tytule do zajmowania lokalu niż dotychczas uprawnieni, a więc często wbrew prawu dotychczas uprawnionych, które tym samym uległyby ograniczeniu (tak R. D. w Komentarzu do art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego). K. K. (1) zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od daty ślubu (16.11.2005 r.), a zatem w stosunku do niego i K. K. (3) ur. w (...) r. przepis art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw w ogóle nie znajduje zastosowania.

Należy podkreślić, że w 2004 r. powodowie uzyskali tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością i wykazali, że już od 2006 r. wzywali pozwanych do jej opuszczenia. Ostateczne wypowiedzenie umowy użyczenia i wezwanie do opuszczenia nieruchomości miało miejsce w piśmie datowanym na 15.06.2015 r., które pozwani otrzymali – jak sami przyznali w kolejnym piśmie w dniu 17.06.2015 r., gdzie został wyznaczony 14-dniowy termin na opuszczenie nieruchomości. Bezsporne jest, że pozwani tej nieruchomości nie wydali powodom. Nie można również tracić z pola widzenia, że czym innym jest uprawnienie powodów do żądania wydania nieruchomości, a czym innym żądanie pozwanych rozliczenia nakładów. Takiego żądania czy to w formie powództwa wzajemnego (art. 204 kpc), czy też w formie zarzutu zatrzymania (art. 461 kc) pozwani nie podnieśli w toku niniejszego procesu, co nie oznacza, że droga sądowa w tej części jest zamknięta.

Żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powodów do spornej nieruchomości, nadto zostały one w sposób niewątpliwy potwierdzone dowodami z dokumentów. Pozwani sami przyznali w licznych wypowiedziach, że nie łączyła ich z powodami, czy też z ich poprzednikami prawnymi żadna umowa najmu, nigdy nie płacili za korzystanie w tejże nieruchomości. Mieszkali w części budynku za zgodą uprzednio małżonków G., którzy składali deklarację, że zajmowana przez nich część budynku będzie w przyszłości ich własnością, a następnie do 2006 r., kiedy to otrzymali pierwsze pisma wzywające ich do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości, za zgodą E. S. i L. G.. Niezaprzeczalnie zatem pozwani S. R. (1), K. K. (1) i U. W. (1) zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy użyczenia (art. 710 kc), która dla swej ważności i skuteczności nie wymagała żadnej formy. Może być bowiem zawarta także w formie ustnej, a nawet w sposób konkludentny. Poprzez decyzję o

wspólnym zamieszkiwaniu oraz faktyczne zamieszkanie w lokalu mieszkalnym, do którego tytuł prawny przysługiwał powodowi i ich poprzednikom prawnym zawarto umowę użyczenia tegoż lokalu na czas nieoznaczony. W sytuacji, gdy strona powodowa nie wyraża woli dalszego kontynuowania umowy użyczenia powodowie na podstawie art. 715 k.c. mają prawo wypowiedzieć tą umowę. Podstawa wypowiedzenia umowy użyczenia przez powodów wynika również z przepisów art. 365¹ k.c., który stanowi, iż zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. W związku z powyższym, pozwani wskutek skutecznego doręczenia pisma z 15.06.2015 r. wzywającego do opuszczenia lokalu utracili tytuł prawny do zajmowania przedmiotowej nieruchomości (dla porównania wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 7 czerwca 2011 r., III Ca 433/2011, L.pl nr (...)).

W przedmiotowej sprawie podstawową kwestią do rozstrzygnięcia było to, czy zostały spełnione wszystkie warunki, przy których powodowi mogliby skutecznie żądać od pozwanych opuszczenia i wydania spornej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem. Stosownie do treści art. 222 § 1 k.c. powodowie jako właściciele spornej nieruchomości mogą żądać od osoby, która faktycznie włada ich rzeczą, ażeby rzecz została im wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jak wynika z przytoczonego przepisu powodowie mogą żądać eksmisji pozwanych, jedynie gdy nie przysługuje im żaden tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. A zgodnie z ustaleniami Sądu taki tytuł prawny w postaci umowy użyczenia pozwani utracili już po 2006 r. (w stosunku do wszystkich pozwanych za wyjątkiem K. K. (1) i K. K. (3), o czym mowa dalej). Jest to bezsporne. K. K. (3) utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, który zajmował od marca 2009 r., gdyż urodził się na terenie Wielkiej Brytanii poprzez wezwanie jego przedstawicieli ustawowych do opuszczenia mieszkania, co miało miejsce kilkakrotnie, z pewnością najpóźniej 17 czerwca 2015 r. (pismo pozwanych, w którym przyznają, że otrzymali pismo zatytułowane wezwanie II ostateczne - k. 19-20, k. 18). Z dniem 1 lipca 2015 r. najpóźniej w stosunku do ww. osoby ustał stosunek użyczenia przedmiotowego lokalu i w związku z tym pozwany K. K. (3) utracił tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Podobnie jeśli chodzi o pozwanego K. K. (1), który z kolei nigdy nie uzyskał skutecznego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Zamieszkał tam w sposób bezumowny, jedynie za zezwoleniem teścia S. R. (1) i swojej żony K. K. (1), bez wiedzy i akceptacji ze strony powodów, którzy nie zgodzili się również na zameldowanie go w przedmiotowej nieruchomości. Tylko za zgodą użyczającego biorący może oddać rzecz użyczoną osobie trzeciej do używania (art. 712 § 2 kc). Wezwanie do opuszczenia tejże nieruchomości przez K. K. (1) wywarło również skutek prawny w postaci obowiązku jej wydania.

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwany nie przysługuje skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powodów nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowej nieruchomości i wydania go powodowi, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku. Nie sposób uznać, by żądanie zgłoszone przez powodów stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94 LexPolonica nr 309213; wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 151/98, wyrok SN z dnia 22 marca 2000 r. I CKN 440/98). Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wynikająca z art. 5 k.c. podlega interpretacji zwięzającej i stosowana jest jedynie w sytuacjach wyjątkowych oraz uzasadnionych szczególnym stanem faktycznym. W ocenie Sądu te przesłanki nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Sytuacja życiowa, w jakiej znaleźli się pozwani jest bez wątpienia trudna, lecz nie może być ona uznana za niezmiernie wyjątkową, zwłaszcza, że o tym, iż powodowie żądają opuszczenia przedmiotowej nieruchomości pozwani zdawali sobie sprawę od kilku lat. Pozwanym U. W. (1), K. K. (1), K. K. (2), K. K. (3) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

U. W. (1) posiada tytuł prawny do władania innym lokalem, jednakże z uwagi na fakt, że posiada odrębny komplet kluczy do nieruchomości przy ul. (...) i w tymże budynku znajdują się jej rzeczy osobiste, powództwo również w tym zakresie było zasadne. Z kolei małoletni K. K. (3) może zamieszkać w innym lokalu – posiada bowiem tytuł

prawny do władania lokalem, który darowali mu jego dziadowie. Wprawdzie została dla nich ustanowiona służebność osobista mieszkania, niemniej jednak nie oznacza to, że w dwupokojowym mieszkaniu nie może zamieszkać K. K. (3) wraz z rodzicami. Stosownie do treści art. 26 § 1 k.c. miejscem zamieszkania dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską jest miejsce zamieszkania rodziców albo tego z rodziców, któremu wyłącznie przysługuje władza rodzicielska lub któremu zostało powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej. Utrata przez rodziców tytułu prawnego do zajmowania lokalu powoduje sytuację, że dziecko w celu uniknięcia usunięcia go z lokalu nie może zasadnie dowodzić z powołaniem się na art. 26 kc, że ma tytuł prawny do zajmowania lokalu, ale dzieli sytuację prawną rodziców (tak wyrok SN z dnia 23 czerwca 1998 r., III CKU 24/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 222). Należy podkreślić, że taka sytuacja, gdy w jednym mieszkaniu zamieszkują rodzice z własnymi dziećmi i wnukami nie należy do rzadkości i nie jest czymś nadzwyczajnym. Nie ma przeszkód, by małżonkowie K. z synem zamieszkania w lokalu należącym do ich dziecka. Z orzeczenia o niepełnosprawności z 3 lipca 2015 r. Miejskiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności we W. wynika, że K. K. (3) nie ma prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. Takie zalecenie wynika jedynie z zaświadczenia lekarza pediatry, które z pewnością nie wywiera takiego skutku co orzeczenie Miejskiego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności. Na marginesie należy wskazać, że pełnomocnik pozwanych został zobowiązany do złożenia rzeczonyj umowy darowizny – pod rygorem z art. 233 § 2 kpc. Nie uczynił tego, zatem pomimo nie dysponowania dokumentem w postaci umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego, Sąd przyjął za spójnymi zeznaniami strony pozwanej, że taka umowa rzeczywiście została zawarta.

Sąd nie dopatrzył się w niniejszej sprawie szczególnie uzasadnionego wypadku (w stosunku do pozwanych K. i U. W.), przewidzianego dla spraw o opróżnienie lokalu w art. 320 k.p.c., gdzie wskazano, że Sąd władny jest wyznaczyć termin do spełnienia tego świadczenia. Szczególnie uzasadnionym wypadkiem, o którym mowa w powołanym przepisie, może być sytuacja, w której natychmiastowe wykonanie wyroku kolidować będzie z zasadami współżycia społecznego. Przepis ten ogranicza zatem prawo podmiotowe żądającego opróżnienia lokalu, a tym samym wyłącza stosowanie art. 5 k.c. (wyrok SO w Gdańsku z 29 sierpnia 2012 r., III Ca 337/12, L..pl nr (...)). U. W. (1) posiada tytuł prawny do władania innym lokalem w postaci umowy najmu, zaś K. K. (1) pracuje zawodowo.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 tej ustawy wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc „dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia” (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie powinno ulegać wątpliwości, że chodzi tu o każdy tytuł do władania lokalem, w tym także taki, którego źródłem jest uprawnienie o charakterze obligacyjnym. W związku z tym sąd miał obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, które korzystały z lokalu na podstawie umowy użyczenia (wyrok SN z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/2004, L..pl nr (...)).

Dolegliwość orzeczonej wobec pozwanego S. R. (1) eksmisji została złagodzona przez rozstrzygnięcia zawarte w punkcie 2 i 4 wyroku tj. przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazanie wstrzymania orzeczonej eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Prawomocny wyrok nakazujący opróżnienie lokalu z orzeczeniem o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego podlega wykonaniu po nadaniu mu klauzuli wykonalności (art. 776 w zw. z art. 777 § 1 pkt 1 k.p.c.), a warunkiem

nadania takiemu wyrokowi klauzuli wykonalności jest wykazanie przez wierzyciela odpowiednim dokumentem faktu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 786 § 1 k.p.c.). Dopóty dopóki taka oferta nie zostanie złożona eksmisja nie może zostać wykonana.

Przepis art. 14 ust. 7 u.o.p.l. został dodany - do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) - na mocy art. 1 ust. 13 lit. c 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 2005 r. Nr 69, poz. 626), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. (art. 6 ww. ustawy). Zgodnie z art. 4 przytoczonej ustawy zmieniającej, przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1 (ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.)), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Tym samym, wyłączenie z art. 14 ust. 7 dotyczy tylko lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego i tylko wówczas, gdy stosunek uprawniający do korzystania z lokalu powstał po dacie wejścia w życie ustawy wprowadzającej ten przepis (art. 4 ustawy z 17 grudnia 2004 r.), czyli po 1.01.2005 r. Niewątpliwie w niniejszej sprawie stosunek użyczenia, na mocy którego pozwani S. R., U. W. i K. K. uzyskali tytuł do zajmowania spornego lokalu, został nawiązany przed 1.01.2005 r., w związku z czym art. 14 ust. 7 u.o.p.l. nie znajduje do nich zastosowania.

Przepisu art. 14 ust. 7 cyt. ustawy nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r., stosownie do 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.2004.281.2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. Z tym dniem odstąpiono od obowiązującego wcześniej bezwzględnie, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy osoba eksmitowana może zamieszkać w innym lokalu lub w warunkach art. 14 ust. 5, nakazu orzekania przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego dla osób, o których mowa w art. 14 ust. 4. Przy czym to wyłączenie (art. 14 ust. 7) dotyczy tylko lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego albo lokali używanych na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego i tylko wówczas, gdy stosunek uprawniający do korzystania z lokalu powstał po tej dacie (art. 4 noweli z 17 grudnia 2004 r.). Bezsporne jest, że umowa użyczenia ze S. R. (1), U. W. (1) i K. K. (1) została zawarta przed 1.01.2005 r. A zatem w stosunku do tych osób zastosowanie znajduje art. 14 ust. 4 cyt. ustawy. U. W. (1) nie spełnia tych kryteriów. Jak wskazano powyżej S. R. (1) z pewnością spełnia te przesłanki, zaś w stosunku do K. K. (1) należało przyjąć, że skoro jej syn K. K. (3) dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu, to również matka może w nim zamieszkać, tym bardziej, że K. K. (1) pracuje zawodowo, a to mąż zrezygnował z pracy zawodowej i zajmuje się dzieckiem, który wymaga stałej opieki. Umowa użyczenia dotycząca K. K. (3) została zawarta po 1.01.2005 r. (urodził się (...)), a więc stosownie do art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - nie istnieje obowiązek orzeczenia o istnieniu prawa do lokalu socjalnego. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 u.o.p.l. w stosunku do wspomianej w art. 14 ust. 7 kategorii osób (również małoletnich) oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.02.2008 r., II CSK 484/07). Prawo takie może natomiast być zasądzone w oparciu o art. 14 ust. 3 ww. ustawy. Skoro zatem pozwany K. K. (3) i K. K. (1) zajmują lokal nienależący do publicznych zasobów mieszkaniowych, należało zbadać ich sytuację osobistą. W każdej sytuacji Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. ma bowiem obowiązek zbadania z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego po stronie osób objętych wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Skoro lokal, z którego następuje eksmisja nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego, ani nie jest lokalem spółdzielczym, czy należącym do towarzystwa budownictwa społecznego istnieje zatem szczególna możliwość orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez lokatora. Podstawę taką stanowi art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l., który obejmuje swą ochroną również i tych lokatorów, którzy zajmowali do tej pory lokal prywatny. Sąd uznając, że spełnione są przesłanki określone w tych przepisach może orzec o przyznaniu takiego prawa, co więcej - ustawa daje jeszcze dalej idącą ochronę osobom eksmitowanym, poprzez możliwość przyznania lokalu socjalnego nawet tym z nich, które nie mają statusu lokatorów (jak w stosunku do K.

K. (1)) w rozumieniu tej ustawy - a to na podstawie art. 24 u.o.p.l. - aczkolwiek w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. Sąd nie dopatrył się takich szczególnych okoliczności. Jeszcze raz trzeba podkreślić, że ze względu na schorzenie małoletniego K. K. (3) sytuacja osobista małżonków K. jest trudna, jednakże nie tyle, by ocenić ją jako szczególnie wyjątkową, zwłaszcza, że małoletni posiada tytuł prawny do innego lokalu, a nie zostały przez pozwanych wykazane żadne okoliczności (art. 6 kc), że w lokalu tym nie może zamieszkać wraz z rodzicami. Matka małoletniego pozwanego pracuje zawodowo, ich sytuacja majątkowa nie jest ciężka, małżonkowie K., którzy są osobami młodymi, aktywnymi zawodowo (K. K. (1) – do 31.01.2015 r.), rozważali nawet zaciągnięcie kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości, K. K. (1) nie stawił się w ustawowym terminie w PUP wskutek czego został uznany za osobę bezrobotną bez prawa do zasiłku. Z pewnością opuszczenie lokalu przez rodzinę K. wiązać się będzie z pewnymi niedogodnościami, choćby związanymi ze zmniejszeniem zajmowanej powierzchni, niemniej jednak nie nadzwyczajnymi w skali społeczeństwa. Nic nie stoi na przeszkodzie, by wynajęli lokal mieszkalny na wolnym rynku. Jest to również często praktykowana forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Jeśli 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 (vide wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 11 października 2012r., III Ca 51/12, LEX nr 1714457).

O kosztach orzeczono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną art. 98 § 1 i 2 kpc obciążając w całości solidarnie pozwanych poniesioną solidarnie przez powodów opłatą sądową od pozwu w kwocie 200 zł i wynagrodzenia fachowego pełnomocnika procesowego w kwocie 120 zł. Strona powodowa nie wykazała, że uiściła opłatę skarbową od pełnomocnictwa, zatem ten koszt nie został uwzględniony w ogólnej kwocie kosztów procesu.