

UZASADNIENIE

P. J. B. – wniósł o nakazanie pozwanej – B. K. – aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi część nieruchomości stanowiącą działkę Nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położoną w R. (...) w D. w postaci jednego pokoju na pierwszym piętrze oraz części do wspólnego korzystania – korytarzy, kuchni, łazienek, pralni, kotłowni i spiżarni, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą o Nr (...), a nadto zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że jest wyłącznym właścicielem ww. nieruchomości, którą częściowo zajmuje pozwana bez tytułu prawnego. Strony pozostawały niegdyś w związku, z którego posiadają dwoje dorosłych dzieci. W chwili obecnej strony nie pozostają w żadnej relacji, a w dodatku pozwana zachowuje się w sposób sprzeczny z normami życia społecznego, w szczególności przez permanentne nadużywanie alkoholu, co uniemożliwia spokojne mieszkanie domownikom.

Pozwana – B. K. – wniosła o oddalenie powództwa w całości. W toku postępowania wyjaśniła, że z powodem zawarli ślub kościelny, niemniej nie są małżeństwem w świetle prawa rodzinnego – ustawy z 25 lutego 1964 r. kodeks rodzinny i opiekuńczy. Nieruchomość opisaną pozwem wybudowali za środki powoda, pozwana w tym czasie zajmowała się dziećmi. Przyznała, że zajmuje jeden pokój oraz korzysta z łazienki i kuchni, przy czym nie uiszcza żadnych opłat z tym związanych.

W charakterze interwenta ubocznego po stronie powodowej do sprawy przystąpiła gmina D. wnosząc o orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec pozwanej oraz o zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. B. jest właścicielem nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w R. (...) w gminie D., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą o Nr (...). Nieruchomość została wybudowana z środków powoda i częściowo z kredytu, który spłaca powód.

(bezsporne, nadto dowód: treść księgi wieczystej Nr (...) – k. 8-12)

Strony postępowania przez lata pozostawały w związku, z którego posiadają dwoje pełnoletnich dzieci tj. K. B. (1) i K. B. (2). Między stronami nigdy nie doszło do zawarcia cywilnego związku małżeńskiego w rozumieniu kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

(bezsporne)

Relacje między stronami uległy pogorszeniu i od około 10 lat nie prowadzą oni wspólnego gospodarstwa domowego. Pozwana B. K. od kilku lat nadużywa alkoholu. Spożywa alkohol codziennie, po czym utrudnia zamieszkującej w nieruchomości córce stron K. B. (1) odpoczynek po pracy. Między stronami, w czasie obecności powoda w kraju, dochodzi do kłótni. Pozwana po spożyciu alkoholu staje się natarczywa i złośliwa w stosunku do współlokatorów. Podejmuje działania utrudniające współzamieszkiwanie, jak gotowanie w nocy, zadrażnienie domowników dyskusjami, na które nie mają oni ochoty. Wskutek jej działań syn stron K. B. (2) po 7 latach wspólnego zamieszkiwania z matką i siostrą, wyprowadził się z nieruchomości opisaną pozwem. P. obecnie pracuje poza granicami kraju, przyjeżdża do kraju od 3 do 5 razy do roku. Na około 2-3 miesiące zatrzymuje się wtedy w nieruchomości położonej w R. (...) w D..

(dowód: zeznania świadka K. B. (1) – k. 65 00:04:32 - 00:12:21, zeznania świadka K. B. (2) – k. 65, 00:12:45 - 00:23:20, zeznania E. B. – k. 79 00:03:03-00:09:00)

Pozwana mieszka na nieruchomości powoda zajmując jeden z pokoi na pierwszym piętrze oraz części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania tj. korytarze, kuchnię, łazienki, pralnię, kotłownię i spiżarnię. Pozwana nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości. Wpłaty na poczet utrzymania lokalu dokonuje syn stron, któremu środki na ten cel przekazuje powód.

(dowód: zeznania świadka K. B. (1) – k. 65 00:04:32 - 00:12:21, zeznania świadka K. B. (2) – k. 65, 00:12:45 - 00:23:20, zeznania B. K. – k. 49, i k. 79 00:09:01-00:15:00, zeznania E. B. – k. 79 00:03:03-00:09:00))

Pozwana B. K. w chwili wyrokowania zatrudniona była na umowę o pracę w domu pomocy społecznej, uzyskując miesięczny dochód w wysokości 1.530 zł netto. Pozwana nie posiada prawa do żadnej nieruchomości, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Nie posiada aktualnego orzeczenia o niepełnosprawności, nie jest w ciąży, nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS. Pozwana od 2015 r. nie korzysta również z pomocy udzielanej przez Gminny Ośrodek (...) (...) w D..

(dowód: pismo (...) Centrum Pomocy (...) w O. – k. 24, pismo (...) Oddział w G. – k. 26, pismo Urzędu Pracy Powiatu (...) – k. 28, pismo Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w D. z siedzibą w T. – k. 30-36, zeznania B. K. – k. 49 i k. 79 00:09:01-00:15:00)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w części obejmującej nakazanie pozwanej opróżnienie, opuszczenie i wydanie nieruchomości należało uwzględnić w całości.

Dokonując rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości.

Za wiarygodne uznano również zeznania przesłuchanych świadków oraz dowód z przesłuchania powoda, gdyż były one spójne i logiczne, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, a w bezpośrednim kontakcie brzmiały przekonywająco. Relacja świadków była pozbawiona własnych ocen czy opinii, skupiona na przedstawieniu faktów. Mimo, że są to osoby najbliższe dla stron, świadkowie zgodzili się zeznawać i nie ukrywali żadnej z istotnych okoliczności. Ich relacje były ponadto zbieżne.

Sąd wyłącznie w części uwzględnił, w zakresie rekonstrukcji stanu faktycznego, zeznania pozwanej. Na uwzględnienie nie zasługiwały w szczególności twierdzenia pozwanej w zakresie w jakim kwestionowała ona naganność swojego zachowania po spożyciu alkoholu. W ocenie sądu zeznania pozwanej w tej części nie są wiarygodne, bowiem powódka będąc w stanie po spożyciu alkoholu nie jest w stanie w sposób prawidłowy ocenić swojego zachowania. Nadto świadkowie – jej dzieci, w swoich szczegółowych zeznaniach wskazali na konkretne przykłady zachowania utrudniającego życie współlokatorom. Nakreślone przez świadków przykłady uwiarygodniły konkretne skutki spożywania alkoholu przez pozwaną i były bardzo szczegółowe. Nie sposób uznać, że zostały one przez świadków sfabrykowane.

W pozostałym zakresie stan faktyczny między stronami był niesporny – co do tego kto jest właścicielem nieruchomości i jakie pomieszczenia zajmuje pozwana. (art. 229 k.p.c.)

Roszczenie powoda znajduje uzasadnienie w treści art. 222 k.c., zgodnie z którym 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.

W przedmiotowej sprawie bezspornym między stronami było, że pozwana zajmuje część nieruchomości stanowiącej działkę (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położoną w R. (...), gmina D., w postaci jednego pokoju na pierwszym piętrze oraz części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania – korytarzy, kuchni, łazienek, pralni, kotłowni i spiżarni, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg

Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Poza sporem pozostawała również okoliczność, że pozwana nie posiada żadnego tytułu prawnego do tej nieruchomości, nie partycypuje również w kosztach jej utrzymania. Wyłącznym właścicielem nieruchomości jest powód, on też ponosi koszty utrzymania domu.

Pozwana kwestionowała wyłącznie podnoszone przez stronę powodową zarzuty dotyczące nadmiernego spożywania przez nią alkoholu i agresywnego zachowania, a przez to brak możliwości wspólnego zamieszkiwania stron.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie pozwana od lat nadużywa alkoholu. Jej zachowanie zakłóca codzienne funkcjonowanie pozostałych członków rodziny. Pozwana w stanie po spożyciu alkoholu staje się natarczywa i dokuczliwa dla współlokatorów. Zachowanie pozwanej, w postaci m.in. trzaskania drzwiami, szukania zwady czy wywoływania kłótni, powoduje, że strony nie mogą wspólnie zajmować sprornej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, wobec braku skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą sąd nakazał pozwanej B. K., aby opróżniła, opuściła i wydała E. B. część nieruchomości stanowiącej działkę (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położoną w R. (...), gmina D., w postaci jednego pokoju na pierwszym piętrze oraz części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania – korytarzy, kuchni, łazienek, pralni, kotłowni i spiżarni, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). (pkt I wyroku)

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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. 3 powołanej ustawy stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Jednocześnie w myśl w art. 14 ust. 7 do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego nie stosuje się ograniczenia określonego ust. 4 tegoż przepisu.

Powyzsza norma nie odnosi się do nakazu z przywołanego powyżej ust. 3 ustawy, iż sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd uwzględniając trudną sytuację materialną i brak możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych własnym staraniem, przyznał B. K. prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie opróżnienia nieruchomości opisanej w punkcie I przez pozwaną do czasu złożenia jej przez gminę D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozwana utrzymuje się z wynagrodzenia w wysokości płacy minimalnej, nie posiada przy tym żadnego zabezpieczenia finansowego ani nieruchomości w której mogłaby zamieszkać. Z uwagi na skonfliktowanie z dziećmi nie może liczyć na ich wsparcie, podobnie jak dalszych członków rodziny, którzy mieszkają w warunkach nie pozwalających na przyjęcie kolejnego lokatora.

Nie można zapominać, że pomimo obecnej sytuacji rodzinnej pozwana jest matką dzieci powoda i przez wiele lat je wychowywała. To, że nie chronią jej odpowiednie normy z kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – co do obowiązków małżeńskich, nie oznacza że powinna ona zostać całkowicie pozbawiona możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pozwana mimo swojego problemu z alkoholem, nie jest jednak osobą całkowicie zdemoralizowaną. Utrzymuje się samodzielnie i jest aktywna zawodowo. Uzyskiwane wynagrodzenie nie pozwala jej jednak na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Pozwana musi bowiem, jako osoba samotna, mieć także środki na własne

utrzymanie, wyżywienie, odzież, środki czystości czy dojazdy do pracy. Wynagrodzenie w wysokości wynagrodzenia minimalnego, przy braku uzyskiwania pomocy społecznej, oznacza że nawet wynajęcie pokoju pozbawi ją znaczącej części miesięcznego dochodu. Sąd miał również w polu widzenia to, by eksmisja pozwanej nie wywołała jeszcze gorszych skutków społecznych niż obecnie. Lokal socjalny – jako uprawnienie ograniczone terminem, pozwala pozwanej na to, że uzyska ona oparcie życiowe i nie będzie zmuszona do zmierzenia się z drastyczną sytuacją braku jakiegokolwiek lokalu. Jest to szansa dla pozwanej, by wydostać się z nałogu, a nie pozwolić na to by eksmisja na bruk spowodowała całkowitą rezygnację ze starań o naprawę własnego życia. Za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należałoby również uznać dokonanie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego matki dzieci właściciela nieruchomości. Pozwana obecnie nie ma poprawnych relacji z dziećmi i z ich ojcem, lecz trwające postępowanie nie dało dowodu na to, by od urodzenia się dzieci, jako matka, nigdy nie wypełniała należycie swoich obowiązków i by nigdy nie przyczyniała się do wychowywania dzieci na osoby dorosłe i samodzielne.

Pozwanej przysługuje status lokatora w rozumieniu przywołanej ustawy. Art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwały SN: z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109; z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1)

Lokatorem jest osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ta szeroka definicja obejmuje - w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego - dotychczasowych lokatorów, tj. osoby, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu, w tym osoby, które korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia (por. wyrok SN z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, MoP 2005, nr 10, s. 479).

Celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą w art. 14 większej grupy osób niż tylko byli najemcy czy osoby mające inny, własny tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu przywołanej ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji R.P.

Powód użył części nieruchomości i stan ten trwał przez wiele lat. Pobyt pozwanej był więc legalny, akceptowany przez powoda. Miała więc ona tytuł prawny do nieruchomości, nie będący tytułem właścicielskim. Z art. 710 k.c. wynika, że przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Powód zdecydował się wypowiedzieć stosunek użyczenia, co pozbawia pozwaną możliwości dalszego zajmowania nieruchomości, jednak nie pozbawia jej statusu lokatora w rozumieniu przywołanej ustawy – z art. 2 ust 1 pkt 1 tej ustawy wynika, że lokatorem jest osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Jak wskazano wyżej, to że lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego nie oznacza zwolnienia z obowiązku orzekania o prawie do lokalu socjalnego z art. 14 ust. 3 przywołanej ustawy. Orzecznictwo sądów powszechnych również prezentuje podobne zapatrywanie – zob. Wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z 8 listopada 2013 r. II Ca 503/13: „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 (argument z art. 13).” a nadto Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 11 października 2012 r. III Ca 51/12 LEX nr 1714457, Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 18 lutego 2011 r. III Ca 1393/10, LEX

nr 1713735 , Wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 26 maja 2017 r. IV Ca 2279/16 LEX nr 234804. W powyższych orzeczeniach prezentowane jest tożsame stanowisko.

Ewentualną podstawą do pozbawienia pozwanej prawa do lokalu socjalnego jest ust. 5 art. 14 przywołanej wyżej ustawy. Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13, czyli gdy lokator swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Ustawa wymaga jednak wykazania, że naruszanie porządku domowego ma charakter rażąco naganny , uporczywy i uniemożliwia całkowicie wspólne zamieszkiwanie. Naganne zachowanie musi mieć postać kwalifikowaną (o dużym nasileniu złej woli, szczególnie szkodliwe). Musi też mieć realny wpływ na zamieszkiwanie innych lokatorów skutkujący niemożliwością zamieszkiwania. Powód nie wykazał tych okoliczności. Zachowanie pozwanej nie znajduje akceptacji powoda, ale brakuje mu kwalifikowanych cech naganności. Nie można mówić o dużym nasileniu złej woli pozwanej, dokonywaniu przez nią zniszczeń nieruchomości, wywoływaniu awantur skutkujących interwencjami Policji, czy agresji fizycznej w stosunku do domowników. Nadto powód, jako osoba żądająca eksmisji, powinien wykazać że to dla niego zachowania takie są szczególnie uciążliwe i uniemożliwiają mu całkowicie zamieszkiwanie. Dzieci pozwanej były w tej sprawie świadkami i nie żądały eksmisji pozwanej. Powód zaś mieszka na nieruchomości jedynie czasowo, przez większość czasu pracując za granicą.

W sprawie nie było żadnych podstaw by odmówić prawa do lokalu na podstawie art. 17 przywołanej ustawy. Przedmiotem procesu nie było stosowanie przemocy w rodzinie lub zajęcie lokalu bez tytułu prawnego.

Dodatkowo z ust. 5 art. 14 przywołanej ustawy wynika, że sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13. Nawet więc wobec stwierdzenia naganności zachowania eksmitowanego lokatora, spełniającego kryteria z przywołanego wyżej art. 13 nie prowadzi to do automatycznego braku możliwości orzeczenia uprawnienia o lokalu socjalnym.

Z art. 75 Konstytucji R.P. jasno wynika, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Ochronę praw lokatorów określa przy tym stosowna ustawa.

Z woli ustawodawcy, to gminy są zobowiązane do stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienia lokali socjalnych i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach – art. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd obciążył pozwaną kosztami procesu na rzecz powoda wyłącznie w części tj. do kwoty 200 zł odpowiadającej wysokości uiszczonej opłaty od pozwu. Sytuacja materialna i rodzinna pozwanej uzasadnia odstąpienie od generalnej zasady rozkładu ciężaru ponoszenia kosztów procesu. Pozwana otrzymuje jedynie minimalne wynagrodzenie za pracę i z tej kwoty musi się sama utrzymać. Obciążenie jej więc kosztami procesu ponad uiszczoną przez powoda opłatę od pozwu (200 zł) było by więc nadmiernym jej obciążeniem. W procesie działali bowiem profesjonalni pełnomocnicy – zarówno po stronie powoda, jak i po stronie interwenienta ubocznego.

ASR Michał Kacprzak

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

O., (...) ASR Michał Kacprzak