

Sygn. akt: I C 550/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 5 lutego 2021 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lutego 2021 roku

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **M. M. (1), M. M. (2), D. M., W. M., B. M., K. R., W. R., A. M., N. M., M. W. (1), K. W.**

o wydanie nieruchomości i upoważnienie do zastępczego wykonania

I. nakazuje pozwanym **M. M. (1), M. M. (2), D. M., małoletniej W. M., małoletniemu B. M., K. R., W. R., O. R.**, aby wydali powodowi Gminie M. G. nieruchomość gruntową położoną przy ulicy (...) w G., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 801 metrów kwadratowych opisaną w obrębie nr (...) W., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...) i zabudowaną budynkiem o powierzchni 149 metrów kwadratowych oraz aby oczyścili i opróżnili przedmiotową nieruchomość przez usunięcie wszelkich ruchomości stanowiących własność pozwanych, w terminie trzydziestu dni licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku;

II. Nakazuje pozwanej N. M., aby opróżniła nieruchomość gruntową położoną przy ulicy (...) w G., opisaną w punkcie I wyroku z wszelkich ruchomości stanowiących jej własność, w terminie trzydziestu dni licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku;

III. oddała powództwo w stosunku do A. M., K. W., M. W. (2) oraz w pozostałym zakresie w stosunku do pozwanej N. M.;

IV. orzeka, że pozwanym M. M. (2), D. M., W. M., B. M., K. R., W. R., O. R. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

V. orzeka, że pozwanemu M. M. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

VI. nakazuje wstrzymać wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanego M. M. (1) do czasu przedstawienia pozwanemu oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. G.,

VII. spełnienie obowiązku wymienionego w punkcie I i II odracza pozwanym do dnia 30 czerwca 2021 roku;

VIII. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

IX. zasądza od pozwanych K. R., W. R. D. M. solidarnie na rzecz Gminy M. G. kwotę 287,00 złotych (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

X. Odstępuje od obciążania pozostałych pozwanych wymienionych w punkcie I wyroku kosztami procesu należnymi powodowi – Gminie miasta G.

Sygnatura akt: I C 550/19

UZASADNIENIE

Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko M. M. (1), M. M. (2), D. M., K. M., W. R., A. M. i N. M. o nakazanie pozwanym solidarnie wydania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem powierzchni 149 m², będącej własnością powódki, położonej przy ul. (...) w G., a stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku, a także nakazania pozwanym solidarnie oczyszczenia i opróżnienia przedmiotowej nieruchomości poprzez usunięcie ruchomości (wszystkich rzeczy osobistych) stanowiących własność pozwanych w terminie 30 dni licząc od uprawomocnienia się wyroku i upoważnienia powódki do zastępczego wykonania czynności na koszt pozwanych po bezskutecznym upływie terminu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką ww. nieruchomości, która została wdzierżawiona J. M. na czas nieoznaczony na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 8 lipca 1998 roku. Pismem z dnia 18 marca 2016 roku J. M. za pośrednictwem córki H. I. oraz zięcia J. I. zwróciła się do właściciela o rozwiązanie umowy dzierżawy, natomiast pismem z dnia 18 kwietnia 2016 roku (doręczonym pełnomocnikowi w dniu 25 kwietnia 2016 roku) Gmina poinformowała o wyrażeniu zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy ze skutkiem od dnia 31 marca 2016 roku. Zdaniem powódki wszyscy pozwani zajmują przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego.

(pozew k. 3-6)

Pozwani M. M. (1), M. M. (2), D. M. wnieśli o oddalenie powództwa w stosunku do nich, a z ostrożności procesowej o orzeczenie, że przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego, względnie wyznaczenie im terminu nie krótszego niż rok na spełnienie świadczenia. Uzasadniając swoje stanowisko pozwani wskazali, że umowa dzierżawy nie przestała obowiązywać, albowiem udzielone pełnomocnictwo nie upoważniało do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a czynność ta odnosiła się do jedyne wartościowego składnika majątku J. M.. Nadto, podnieśli, że żądanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jak wskazano, przedmiotowa nieruchomość była w dzierżawie rodziny M. od lat 70 XX wieku, na tej nieruchomości toczyło się życie rodziny M.. Aktualnie zamieszkują na niej M. M. (1) (syn J. M.), M. M. (2) (wnuczka), D. M. (partner M. M. (2)), a ponadto małoletni B. M. (6 lat) i W. M. (lat 9). M. M. (1) ma 65 lat, jest schorowany, ma orzeczone na stałe umiarkowany stopień niepełnosprawności, ma wykształcenie podstawowe, otrzymuje rentę socjalną oraz zasiłki celowe i stałe z MOPS-u. M. M. (2) pozostaje na utrzymaniu partnera. Małoletni B. M. choruje na małopłytkowość. Ponadto, wskazano, że pozwani na bieżąco opłacają należności związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości i opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także poczynili nakłady na części nieruchomości, z której - zgodnie z ustaleniami z J. M. - korzystają.

(odpowiedź na pozew k. 49-59)

N. M. w imieniu swoim i małoletniego M. W. (3) wniosła o oddalenie powództwa, względnie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego, nie krótszego niż rok od daty uprawomocnienia się orzeczenia na spełnienie świadczenia objętego żądaniem pozwu. W uzasadnieniu wskazała, iż zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia, ma wykształcenie podstawowe, nie pracuje zarobkowo, zajmuje się opieką i wychowaniem małoletniego syna, utrzymuje się z zasiłku na syna oraz otrzymanych funduszy na syna od jego ojca.

(odpowiedź na pozew k. 122-124)

W trakcie postępowania do udziału w sprawie zostali wezwani małoletni B. M., W. M., M. W. (3) i O. R., a także K. W..

(postanowienie, k. 152, k. 300, postanowienie, k. 260)

K. R. (w imieniu swoim i małoletniej O. R.) oraz W. R. na rozprawie w dniu 4 grudnia 2020 roku oświadczyli, iż wyrażają zgodę na opuszczenie nieruchomości w zamian za przyznanie im lokalu socjalnego, zaś gdyby im nie przyznano lokalu socjalnego - wnoszą o oddalenie powództwa.

(oświadczenie na rozprawie, k. 297)

A. M. w oświadczeniu złożonym na rozprawie oświadczyła, iż nie zajmuje przedmiotowej nieruchomości, albowiem wyprowadziła się z niej około 3 lat temu.

(oświadczenie na rozprawie, k. 257 verte)

K. W. w oświadczeniu złożonym na rozprawie stwierdził, iż wnosi o oddalenie powództwa, albowiem nie mieszka przy ulicy (...).

(vide: oświadczenie na rozprawie, k. 297)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 801 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...) k. 8-12)

Przedmiotowa nieruchomość była przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej przez powoda z J. M. na czas nieoznaczony.

Zgodnie z treścią umowy z dnia 8 sierpnia 1998 roku ustalono przeznaczenie przedmiotu dzierżawy na działkę przydomową zabudowaną barakiem mieszkalnym, bez prawa czynienia nakładów o charakterze trwałym.

(dowód: umowa dzierżawy nr (...) z dnia 8 lipca 1998r. k. 16-18)

W dniu 21 marca 2016 roku pełnomocnicy dzierżawcy J. J. (1) I. i G. I. wnieśli o rozwiązanie umowy dzierżawy. Jako przyczynę rozwiązania umowy wskazano podeszły wiek dzierżawcy J. M., zły stan zdrowia i zły stan finansowy dzierżawcy oraz brak woli ponoszenia opłat z tytułu dzierżawy przez osoby zamieszkujące na nieruchomości.

J. i G. I. byli umocowani przez J. M. do zarządu całym jej majątkiem i interesami oraz do składania oświadczeń przed osobami prawnymi.

(dowód: pismo do UM z dnia 21 marca 2016r. k. 20, pełnomocnictwo k. 21)

W odpowiedzi, pismem z dnia 18 kwietnia 2016 roku Gmina M. G. wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy dzierżawy z dniem 31 marca 2016 roku.

(dowód: pismo z dnia 18 kwietnia 2016 roku, k. 24)

J. M. nie zamieszkuje na wskazanej powyżej nieruchomości, wyprowadziła się do córki.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 3 lipca 2018 roku N. M., A. M., K. R., W. R., M. M. (2), D. M. i M. M. (1) zostali wezwani do wydania nieruchomości i jej protokolarnego przekazania do dnia 1 sierpnia 2018 roku.

(dowód: pisma powoda z dnia 3 lipca 2018r. wraz z dowodami doręczenia, k. 25-29)

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się dom parterowy podzielony na dwie samodzielne części. Do każdej z części prowadzi samodzielne wejście.

W jednej części obejmującej dwa pokoje o powierzchni 60 m² zamieszkują D. M., M. M. (2) oraz małoletni B. M. i W. M., którzy tworzą jedno gospodarstwo rodzinne.

W drugiej części domu o powierzchni 70 m² znajdują się trzy pokoje, w których zamieszkują: małżonkowie W. R. i K. R., a także ich małoletnia córka O. R..

(dowód: przesłuchanie pozwanego D. M. k. 255v-257, przesłuchanie pozwanej M. M. (2), k. 257- 257v, przesłuchanie pozwanej K. R. k. 259v-260)

D. M. i M. M. (2) pozostają w konkubinacie, wychowują dwoje dzieci – W. M. (pochodzącą z poprzedniego związku (...)) i B. M.. M. M. (2) mieszka na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia, zaś D. M. wprowadził się w 2013r. za wiedzą i zgodą J. M. – w okresie trwania umowy dzierżawy.

D. M. jest zatrudniony jako kierowca w firmie (...) – na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony – za wynagrodzeniem w wysokości 3.900,00 złotych netto, ponadto otrzymuje premię uznaniową co dwa miesiące w wysokości 200 złotych.

Natomiast, M. M. (2) nie pracuje, jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, otrzymuje alimenty na córkę W. M. (11 lat) w wysokości 500,00 złotych z funduszu alimentacyjnego oraz zasiłek rodzinny w kwocie 200 złotych na dzieci.

Ponadto, pozwani otrzymują świadczenie 500+ na dwoje dzieci.

D. M. jest właścicielem nieruchomości gruntowej tj. działki budowlanej położonej w miejscowości S. o powierzchni 1.140 m² – o wartości deklarowanej przez powoda 50.000,00 złotych. D. M. posiada oszczędności w wysokości około 5.000 zł.

(dowód: przesłuchanie pozwanych: D. M. k. 255v-257, M. M. (2), k. 257- 257v)

Pozwany M. M. (1) choć tworzy gospodarstwo domowe z D. M. i M. M. (2) to mieszka osobno – w znajdującym się obok domku holenderskim. M. M. (1) otrzymuje świadczenie z ZUS w wysokości 977,84 złotych miesięcznie. M. M. (1) jest osobą samodzielną, nie potrzebuje opieki ze strony osób trzecich.

(dowód: przesłuchanie pozwanych: D. M. k. 255v-257, M. M. (2), k. 257- 257v; wycinek świadczenia z ZUS-u, k. 267)

Pozwana A. M. nie mieszka na przedmiotowej nieruchomości od trzech lat, aktualnie zamieszkuje wraz ze swoim partnerem w lokalu wynajmowanym przez niego na podstawie umowy zawartej z Towarzystwem Budownictwa (...).

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. M., k. 257v)

Pozwana K. R. pracuje jako kasjer sprzedawca w sklepie (...) na podstawie umowy o pracę na czas określony, ze stawką godzinową w wysokości 13 złotych netto, z premią uznaniową. Za miesiąc listopad 2020r. pozwana otrzymała wynagrodzenie w kwocie 1750 zł.

W. R. pracuje jako monter w firmie (...) na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Aktualnie dochody pozwanego wahają się w przedziale 1.923 zł – 4.039 zł netto. Wcześniej, pozwany średnio zarabiał 6.000,00 złotych netto miesięcznie (przy stawce godzinowej 35 złotych na godzinę).

Pozwani K. R. i W. R. nie są posiadają żadnej innej nieruchomości.

N. M. ma 26 lat, nie pracuje, otrzymywała świadczenie 500+ na syna M. W. (3). Pozwana wraz z partnerem K. W. wyprowadzili się z przedmiotowej nieruchomości. Na nieruchomości pozostały nieliczne ruchomości należące do N. M. m.in. lodówka.

K. W. z zawodu jest elektrykiem, lecz pracuje jako dekarz. Pozwany zamieszkiwał w dwupokojowym lokalu mieszkalnym przy ul. (...), lecz często nocował na przedmiotowej nieruchomości. Aktualnie, opuścił przedmiotową nieruchomość. Pozwany łożył na utrzymanie dziecka średnio kwotę 1.000 zł miesięcznie.

Małoletni M. W. (3) został odebrany rodzicom i przebywa w placówce opiekuńczej.

O. R. ma 16 lat, jest uczennicą szkoły zawodowej o profilu handlowym.

(dowód: przesłuchanie pozwanej K. R. k. 259v-260, przesłuchanie W. R. k. 258-258v, przesłuchanie N. M. k. 258v-259, przesłuchanie K. R. k. 259-260, przesłuchanie K. W. k. 297-299, zaświadczenie o zarobkach W. R. k. 287, 318, umowa o pracę k. 317, oświadczenie na rozprawie k. 321v)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także dowodu z przesłuchania pozwanych.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych powyżej dokumentów. Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Forma i treść przedmiotowych dokumentów nie budzi również wątpliwości Sądu.

Za wiarygodne Sąd również uznał zeznania pozwanych w zakresie dotyczącym ich sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej, możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym. W ocenie Sądu zeznania pozwanych były szczerze, wewnętrznie spójne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Podkreślić należy, iż częściowo – w szczególności do wysokości osiągniętych dochodów – zeznania korelują z treścią dokumentów.

Na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 kpc Sąd pominął dowód z zeznań świadków P. M., A. R. i J. G., albowiem okoliczności, na jakie miał zostać przeprowadzony tenże dowód nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podstawę prawną roszczenia powódki o wydanie przedmiotowej nieruchomości stanowi przepis art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44911, wyd. 1, 2016).

W świetle przedłożonych dokumentów uznać należało, że powódka Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. ul. (...). Okoliczność ta została wykazana za pomocą dokumentu w postaci wydruku z aktualnej treści księgi wieczystej.

Bezsporne było również, że dzierżawcą tej nieruchomości była J. M.. W świetle zeznań pozwanych, a także treści dołączonego do pozwu dokumentu prywatnego w postaci umowy dzierżawy nr (...) należało uznać, że celem umowy było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dzierżawcy.

W umowie wskazano bowiem, że przedmiotem umowy jest działkę przydomowa zabudowana barakiem mieszkalnym. Z treści umowy nie sposób wywieść, aby działka miała służyć realizacji innym celom np. rolniczym czy gospodarczym.

Mało tego w myśl § 6 dzierżawca nie mógł poddzierżawiać przedmiotu umowy, a zatem czerpać korzyści cywilnych. O przeznaczeniu nieruchomości na cele mieszkalne świadczą również zeznania pozwanych, z których wynika, iż za

zgodą dzierżawcy (J. M.) na nieruchomości na nieruchomości zamieszkali M. M. (1) (syn), M. M. (2) (wnuczka), K. R. (synowa), W. R. (mąż synowej), A. M. (wnuczka), N. M. (wnuczka), W. M. (prawniczka), B. M. (prawnuk). Nadto, w 2013r. do budynku posadowionego na spornej nieruchomości również za zgodą dzierżawcy wprowadził się D. M., konkubent wnuczki M. M. (2). Wymienione osoby wywodziły swój tytuł do przedmiotowej nieruchomości od dzierżawcy w szczególności na podstawie stosunków prawnorodzinnych czy uzyczenia.

Zważyć należy, iż część spośród pozwanych kwestionowała skuteczność rozwiązania stosunku dzierżawy przez pełnomocników J. M., wskazując, że czynność prawna nie mieściła się w zakresie udzielonego pełnomocnictwa i przekraczała zakres zwykłego zarządu.

Z treści załączonego do odpowiedzi na pozew pełnomocnictwa wynika natomiast, że pełnomocnicy J. i G. I. byli umocowani przez J. M. do zarządu całym jej majątkiem i interesami oraz do składania oświadczeń przed osobami prawnymi.

W ocenie Sądu rozwiązanie stosunku dzierżawy mieściło się w zakresie pełnomocnictwa. Zwrócić należy, iż pojęcie czynności zwykłego zarządu pojawia się w Kodeksie cywilnym w różnych kontekstach sytuacyjnych. Nie wdając się w szczegółowe rozważania, należy wskazać, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie podnosi się, że oceny, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też wykracza poza te granice, należy dokonywać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. SN także z reguły nie podejmuje prób generalnego określania, jak należy rozumieć czynności zwykłego zarządu, lecz dokonuje oceny w konkretnych sytuacjach, czy dana czynność mieści się, czy też wykracza poza ramy zwykłego zarządu. Generalizując, należy stwierdzić, że na ogół przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Do takich czynności zalicza się zbycie rzeczy, jej obciążenie, zmianę przeznaczenia itp.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał, że rozwiązanie umowy dzierżawy nie stanowiło czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Zważyć bowiem należy, iż J. M. w dacie złożenia ww. oświadczenia nie zamieszkiwała na przedmiotowej nieruchomości, wyprowadziła się do córki i nie miała zamiaru wracać do poprzedniego miejsca zamieszkania z uwagi na podeszły wiek i zły stan zdrowia. Nadto, zważywszy, iż dzierżawca znajdował się w trudnej sytuacji finansowej, nie był w stanie ponosić opłat za dzierżawę nieruchomości, która straciła dla niego jakiegokolwiek znaczenie i generowała wyłącznie długi. W takim stanie rzeczy, rozwiązanie umowy dzierżawy należało zaliczyć do czynności zwykłego zarządu, a tym samym rozwiązanie umowy przez pełnomocników należało uznać za skuteczne. W związku z powyższym wraz z rozwiązaniem umowy dzierżawy, osoby zamieszkujące na spornej nieruchomości utraciły tytuł prawny do dalszego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

Mimo powyższego powództwo w odniesieniu do części pozwanych nie zasługiwało na uwzględnienie. Jak wskazano powyżej przesłanką powództwa windykacyjnego jest m.in. faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie. W świetle zebranego materiału dowodowego należało jednak uznać, że niektórzy pozwani w dacie wyrokowania nie zamieszkiwali już na spornej nieruchomości.

Zważyć należy, iż pozwana A. M. nie mieszka na przedmiotowej nieruchomości od około trzech lat, aktualnie bowiem zamieszkuje wraz partnerem w lokalu wynajmowanym na podstawie umowy zawartej z TBS.

Z kolei N. M. wyprowadziła się wraz z K. W. z przedmiotowej nieruchomości w trakcie niniejszego postępowania, pozostawiając na niej jednak nieliczne swoje ruchomości.

Małoletni M. W. (3) został z kolei odebrany rodzicom i przebywa w placówce opiekuńczej.

Ponadto, należy wskazać, że w swoich zeznaniach złożonych jeszcze przed opuszczeniem lokalu K. W. wskazywał, że jego centrum życiowe znajdowało się w lokalu mieszkalnym przy ul. (...), natomiast w spornym lokalu pozwany

przebywa bez zamiaru stałego pobytu. W związku z powyższym z uwagi na brak sprawowania faktycznego władztwa nad nieruchomością w stosunku do wymienionych osób powództwo windykacyjne podlegało oddaleniu.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, iż lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) jest wyłącznie osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu, który ustał wobec zakończenia stosunku najmu i który może mieć charakter zależny wobec prawa przysługującego najemcy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2017 r., III CZP 64/16, L.). W świetle aktualnej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego należało uznać, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Jak bowiem stwierdził SN w uchwale z dnia 15 listopada 2018r., III CZP 49/18, L., osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 6882 kc, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.). W związku z powyższym należało uznać, że wszyscy ci pozwani, którzy mieli pochodny tytuł prawny do nieruchomości są lokatorami w świetle przepisów powołanej ustawy.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy jedynie M. M. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Zważyć bowiem należy, iż pozwany choć tworzy gospodarstwo domowe z D. M. i M. M. (2) to mieszka osobno – w znajdującym się obok domku holenderskim. Należało mieć także na względzie, że pozwany jest wujkiem pozwanej M. M. (2) i nie ma pomiędzy pozwanymi bezpośredniego obowiązku alimentacyjnego. Stąd, z uwagi na brak obowiązku alimentacyjnego oraz osobne zamieszkiwanie, nie było podstaw, aby sytuację pozwanego M. M. (1) oraz M. M. (2) i D. M. rozpatrywać łącznie. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że M. M. (1) utrzymuje się wyłącznie ze świadczenia z ZUS w wysokości 977,84 złotych miesięcznie. Pozwany nie posiada zatem zarówno środków wystarczających do nabycia prawa do lokalu na wolnym rynku ani też nie ma innej nieruchomości, która mogłaby posłużyć mu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem Sądu sytuacja pozwanego uzasadnia przyznanie mu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy.

Sąd rozważał odrębnie sytuację pozostałych pozwanych zamieszkujących w odrębnych, wydzielonych pod względem fizycznym (nie prawnym) lokali. Zważyć należy, iż zgodnie bowiem z art. 14 ust. 4 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec wymienionych w tym przepisie osób, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

W odniesieniu do M. M. (2), D. M. oraz małoletnich W. M. i B. M. Sąd uznał, iż sytuacja finansowa i majątkowa wymienionych pozwanych pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Przede wszystkim, Sąd miał na uwadze, że pozwani posiadają dochody wystarczające na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. D. M. jest zatrudniony – na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony – za wynagrodzeniem w wysokości 3.900,00 złotych netto, ponadto otrzymuje premię uznaniową co dwa miesiące w wysokości 200 złotych. Pozwana M. M. (2) uzyskuje dochody w wysokości 500,00 złotych z funduszu alimentacyjnego oraz zasiłek rodzinny w kwocie 200 złotych na dzieci. Ponadto, pozwani otrzymują świadczenie 500+ na dwoje dzieci. Sąd miał również na uwadze, że D. M. jest właścicielem nieruchomości gruntowej tj. działki budowlanej położonej w miejscowości S. o powierzchni 1.140 m² – o wartości deklarowanej 50.000,00 złotych, a także posiada oszczędności w wysokości około 5.000 zł. Jedynie na marginesie należy zaznaczyć, iż wartość rynkowa działki wskazana przez pozwanego, w odniesieniu do obecnej sytuacji na rynku nieruchomości, wydaje się być znacznie zaniżona.

Podobnie, Sąd nie znalazł podstaw do ustalenia prawa do lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych K. R. i W. R.. Zdaniem Sądu dochody pozwanych również pozwalają im na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Jak wynika z zeznań pozwanych, a także złożonych zaświadczeń o osiągniętych dochodach, R. pracuje jako kasjer sprzedawca w sklepie (...) na podstawie umowy o pracę na czas określony, ze stawką godzinową w wysokości

13 złotych netto. Miesięczny dochód pozwanej przy takiej stawce godzinowej wynosi około 2.200,00 złotych netto. Z kolei, pozwany W. R. pracuje jako monter w firmie (...) na terenie V. na podstawie umowy o pracę, a jego dochody wahają się w przedziale 1.923 zł – 4.039 zł netto. Zdaniem Sądu łączny dochód pozwanych pozwala im na wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Pozwana O. R. jest uczennicą szkoły zawodowej i pozostaje na utrzymaniu rodziców.

Reasumując tę część rozważań, na mocy art. 222 § 1 kc należało nakazać pozwanym M. M. (1), M. M. (2), D. M., małoletniej W. M., małoletniemu B. M., K. R., W. R., O. R., aby wydali powodowi Gminie M. G. ww. nieruchomości gruntową oraz aby oczyścili i opróżnili przedmiotową nieruchomość przez usunięcie wszelkich ruchomości stanowiących własność pozwanych w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, albowiem nie posiadają tytułu prawnego do tej nieruchomości.

W odniesieniu do pozwanej N. M. Sąd nakazał jedynie opróżnienie nieruchomości z wszelkich ruchomości stanowiących jej własność, albowiem pozwana wyprowadziła się z nieruchomości, pozostawiając jedynie nieliczne swoje ruchomości.

Na podstawie art. 320 kpc Sąd odroczył pozwanym spełnienie obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości do dnia 30 czerwca 2021 roku. Sąd miał bowiem na uwadze, że wśród pozwanych będących członkami obu rodzin są osoby małoletnie, objęte obowiązkiem szkolnym, uczęszczające do szkół podstawowych czy ponadpodstawowych. Nakazanie opuszczenia nieruchomości przed zakończeniem roku szkolnego mogłoby spowodować niegodności związane m.in. z koniecznością dojazdu do szkół.

W stosunku do pozwanych A. M., K. W., M. W. (2) i N. M. (co do obowiązku wydania i opuszczenia lokalu) powództwo podlegało oddaleniu na mocy art. 222 § 1 kc a contrario, z tego względu, że pozwani nie zamieszkują już na przedmiotowej nieruchomości.

Wobec pozwanego M. M. (1) z uwagi na ustalenie mu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Natomiast, na podstawie art. 480 kc a contrario, Sąd oddalił powództwo o upoważnienie powódki do zastępczego wykonania czynności na koszt pozwanych po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Zdaniem Sądu powództwo w tym zakresie było przedwczesne. Aktualnie, nie sposób bowiem określić zakresu tego obowiązku, w taki sposób, aby był on możliwy do wykonania. Na przedmiotowej nieruchomości zamieszkuje wiele osób i nie wiadomo, na obecnym etapie, w jakim stanie nieruchomość zostanie zwrócona przez poszczególne osoby, a w konsekwencji nie wiadomo komu taki obowiązek będzie można przypisać.

Na podstawie art. 98 kpc w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy Sąd zasądził od pozwanych K. R., W. R. i D. M. solidarnie na rzecz Gminy M. G. kwotę 287,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Zdaniem Sądu sytuacja majątkowa i finansowa wymienionych pozwanych pozwala im na poniesienie kosztów postępowania.

Natomiast, w stosunku do pozostałych pozwanych w odniesieniu do których wyrok został uwzględniony Sąd skorzystał z dobrodziejstwa określonego w art. 102 kpc i odstąpił od obciążania ich tymi kosztami. Sąd miał bowiem na względzie, że osoby te utrzymują się ze świadczeń socjalnych, które pozwalają tylko na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb o charakterze egzystencjalnym.