

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 kwietnia 2018 r.

W pozwie z dnia 1 grudnia 2016 r., złożonym w dniu 5 grudnia 2016 r. (data prezentaty biura podawczego tut. Sądu) powód S. W. i powódka I. W. (1) wniosli o nakazanie pozwanemu I. W. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W., należącego do strony powodowej. Jednocześnie alternatywnie wniosli o zavezwanie do próby ugodowej pozwanego I. W. (2) w ten sposób, że dobrowolnie opuści on i opróżni ze swoich rzeczy w/w lokal z dniem 1 lipca 2017 roku i przeprowadzi się do lokalu zastępczego wynajmowanego przez powodów na okres nie krótszy niż 3 miesiące, a także o zasądzenie kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż lokal położony przy ul. (...) w W. jest współwłasnością S. W., tj. ojca pozwanego, w części 625/1000 i I. W., tj. babki ojczystej pozwanego, w części 375/1000. Powodowie podnieśli, że po wykazywanej przez nich chęci do wyprowadzenia się przez pozwanego z w/w nieruchomości oraz jego permanentnej odmowy, a także po licznych, nieudanych próbach ugodowego rozwiązania sprawy z pozwanym doszli do wniosku, iż najkorzystniejsza będzie sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Wskazali, że wpłynęłaby ona również na usamodzielnienie się pozwanego, który swoim zachowaniem utrudnia wspólne zamieszkiwanie, będące od wielu lat nie tylko uciążliwe, ale i niemożliwe, a także obfitujące w burzliwe konflikty z pozwanym. Strona powodowa wyjaśniła, że pozwany przez 2,5 roku zastraszał swoją babcię tj. I. W. i nękał ją psychicznie, aż musiała wyprowadzić się z własnego domu w listopadzie 2015 roku, a nadto korzystała z pomocy (...) Przychodni (...) do spraw Przeciwdziałania Przemocy. Nadmieniła również, że relacje pomiędzy S. W. i I. W. (2) były bardzo dobre aż do 2013 roku, kiedy matka pozwanego zaczęła ingerować w wykonywanie władzy rodzicielskiej i rywalizować o względy syna. W wyniku zaistniałej sytuacji zachowanie pozwanego było coraz gorsze, przejawiało agresję słowną i fizyczną, aż stało się nie do zaakceptowania przez pozostałych domowników. Powodowie wskazali, że pozwany nie akceptował również partnerki swojego ojca, względem której przejawiał zachowania nacechowane złośliwością i agresją, w tym dokonywał szkód w jej mieniu, co skutkowało powstaniem stanu obawy o swoje bezpieczeństwo i zaprzestanie przez nią wizyt w przedmiotowym lokalu. Powód dodał, że I. W. (2) nie uznaje autorytetów, nie przestrzega zakazów, nakazów, norm zwyczajowych, nie poddaje się w żaden sposób procesowi wychowawczemu oraz odrzucił propozycję uczestnictwa w terapii i pomocy psychologów. Nadto w latach 2014 – 2016 toczyły się postępowania Sądowe przed Sądem Rejonowym w Warszawie, V Wydział Rodzinny i Nieletnich, o sygn. akt V Nkd 134/15 w sprawie o demoralizację pozwanego oraz o sygn. Akt V Nsm 459/16 o ustalenie miejsca pobytu małoletniego, obecnie pozwanego, tj. o zmianę miejsca zamieszkania z domu ojca S. W., na dom matki pozwanego, które zostały umorzone ze względu na osiągnięcie pełnoletności przez pozwanego. Natomiast w latach 2012 – 2016 powód odwiedził z pozwanym 6 różnych gabinetów terapeutycznych, do których I. W. (2) odmawiał powtórnego przyjścia. Powód wyjaśnił również, że jego bezradność potęgowała rola matki pozwanego, która zdaniem pozwanego, nie dbała o autentyczne dobro syna, wspierała go w działaniach skierowanych przeciwko ojcu, nie wyrażała zgody na jego terapię, donosiła na powoda policji i prokuraturze, jakoby znęcał się on nad synem, a mimo to nigdy nie wystąpiła do właściwych instytucji o zamieszkanie z synem i przejęcie opieki nad wówczas małoletnim I. W. (2). Strona powodowa przytoczyła również wnioski z opinii (...) z dnia 14 czerwca 2016 r. z badania pozwanego, w związku z postępowaniem sądowym w przedmiocie demoralizacji w latach 2015 i 2016 wskazujące m.in., że kontakt matki z pozwanym jest nieregularny, co wynika z preferencji pozwanego. Matka nie jest zorientowana w jego edukacji, nie dąży do prawidłowej relacji syna z ojcem i ujawnia silną niechęć wobec ojca pozwanego, co negatywnie wpływa na rozwój społeczny i emocjonalny pozwanego. I. W. (2) wykazuje trudności we współodczuwaniu, jest skłonny do impulsywnych reakcji, a podczas konsultacji lekarskiej w (...) potwierdzono zdiagnozowany u niego wcześniej Zespół (...). Powód wskazał, że wyczerpał już wszelkie możliwe środki oddziaływania na pozwanego i pomimo miłości do syna, czuje się bezradny oraz podniósł, że istotne byłoby przejęcie odpowiedzialności za syna i przyjęcie go pod swój dach przez matkę, która posiada dobre warunki mieszkaniowe. Jednocześnie strona powodowa wskazała, że sprzedaż lokalu przy ul. (...) w W. umożliwi 77-letniej powódce zamieszkiwanie w godziwych warunkach, w pobliżu miejsca zamieszkania powoda, który będzie mógł sprawować nad nią opiekę.

(k. 1-11 – pozew z dnia 1 grudnia 2016 r.)

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 maja 2017 r., złożonej w dniu 18 maja 2013 r. (data prezentaty) pozwany I. W. (2) wskazał, że strona powodowa w tajemnicy i bez uprzedzenia wniosła pozew o eksmisję. Podniósł, iż po rozwodzie jego rodziców, decyzją sądu ustalono, że jego miejscem zamieszkania będzie każdorazowo miejsce zamieszkania ojca, który następnie bez poinformowania matki pozwanego wymeldował go z adresu miejsca zamieszkania matki i zameldował w lokalu przy ul. (...). Pozwany dodał, że obecnie ma 18 lat, wciąż uczy się i jest wyrzucany z w/w mieszkania na bruk, bez zaproponowania mu jakiegokolwiek alternatywy w postaci zakupu mieszkania. Pozwany zakwestionował wszystko co wskazał w pozwie jego ojciec. Pozwany nadmienił również, że jego ojciec podawał mu leki psychotropowe przez ponad rok, że ojciec ma zaburzenia osobowości oraz problemy emocjonalne. Dodał, że jego babcia zniknęła z jego życia w sposób nieoczekiwany. Pozwany wskazał również, że jest za młody, aby żyć samodzielnie. Ponadto zakwestionował twierdzenia powoda w przedmiocie terapii psychologicznych i wskazał, że chciał je kontynuować, ale ojciec w pewnym momencie odmówił finansowania w/w terapii, natomiast obecnie, wspierany przez swoją matkę, uczęszcza na terapię. Nadmienił także, że walka jego ojca o to, by pozwany z nim zamieszkał oraz późniejsze wspólne zamieszkiwanie z ojcem osłabiło relację pozwanego z matą i siostrą. Oświadczył, że nie widzi powodu, dla którego nie może mieszkać razem z babcią, ojcem i konkubiną ojca. Jednocześnie wskazał, że awantury często były prowokowane i podsycane przez S. W., który bił go i szturchał razem z babcią. Pozwany odniósł się również do Zespołu (...), który został u niego zdiagnozowany i wyjaśnił, że azaburzenie to w znaczący sposób utrudnia funkcjonowanie w społeczeństwie, a relacje społeczne zaburzone dodatkowo przez brak wsparcia ojca mogą zdecydowanie nasilić się, gdy opuści dom bez wsparcia, perspektyw, rozwoju i bezpieczeństwa. Pozwany wskazał też na swoją więź emocjonalną z przedmiotową nieruchomością. Ponadto zarzucił ojcu m.in. brak wsparcia i podał, że cała rodzina od strony ojca odwróciła się od pozwanego.

(k. 47-50 – odpowiedz na pozew z dnia 16 maja 2017 r.)

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2017 roku tut. Sąd skierował sprawę do Polskiego Centrum Mediacji celem przeprowadzenia mediacji w ciągu 30 dni.

(k. 208 – postanowienie z dnia 22 grudnia 2017 r.)

W protokole z przeprowadzonego postępowania mediacyjnego, z dnia 5 marca 2018 roku, mediatorzy wskazali, że strony postępowania nie doszły do porozumienia.

(k. 212,212v. – protokół z przeprowadzonego postępowania mediacyjnego z dnia 5 marca 2018 r.)

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ul. (...) w W. stanowi współwłasność S. W. w udziale wynoszącym (...) części oraz I. W. w udziale wynoszącym (...) części.

(okoliczność bezsporna, a ponadto wypis z księgi wieczystej (...), postanowienie k. 14)

W 2012 r. Sąd orzekł rozwód związku małżeńskiego S. W. i E. B. (1) oraz ustalił, że córka N. W. (1) zamieszka razem z matką tj. E. B. (1), natomiast syn I. W. (2) zamieszka, zgodnie z jego wolą, z ojcem tj. S. W. w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. W powyższym domu aktualnie mieszkają jej właściciele (S. W. oraz babcia I. W. (2) tj. I. W. (1)), a także I. W. (2) urodzony (...)

(okoliczności bezsporne, a ponadto zeznania świadka E. B. (1) k.101-102, zeznania świadka N. W. (1) k. 121-121v., zeznanie świadka B. B. k. 122-122v., zeznanie świadka A. S. (1) k.123)

Od 2013 r. relacje pomiędzy I. W. (2), a S. W. i I. W. uległy znacznemu pogorszeniu. Zachowanie I. W. (2) względem domowników oraz konkubiny S. W., E. B. (2), cechowało się agresją werbalną i fizyczną. I. W. (2) m.in. chował przedmioty należące do E. B. (2), odnosił się do niej w wulgarny sposób, popychał I. W. i zamykał ją w pokoju. Na skutek powyższych zachowań w listopadzie 2015 r. I. W. (1) wyprowadziła się z domu przy ul. (...), a nadto korzystała z pomocy (...) Przychodni (...) do spraw Przeciwdziałania Przemocy, natomiast E. B. (2) znacznie ograniczyła odwiedziny S. W. w przedmiotowej nieruchomości.

(dowody: dokument k 97, zeznania świadka E. B. (2) k.101v.102, zeznania świadka A. S. (2) k.123, zeznania świadka Z. B., zeznania powoda S. W. k.205-207)

I. W. (2) ma 19 lat, jest studentem (...) na kierunku (...) – studia dzienne. Nie pracuje. W liceum dał się poznać jako zdolny uczeń, wypełniający spoczywające na nim obowiązki szkolne, który samodzielnie rozwija swoje zainteresowania i odnosi sukcesy w nauce. Posiada stwierdzony Zespół (...). Jego rozwój społeczny i emocjonalny jest zaburzony. I. W. (2) m.in. wykazuje skłonności do narzucania członkom rodziny swojego zdania, jest skłonny do reakcji impulsywnych, łatwo wpada w złość, wówczas bywa agresywny werbalnie i potrafi zniszczyć czyjąś własność. Wykazuje znaczną trudność w podporządkowaniu się poleceniom ojca, który pomimo, że dokonał starań, aby I. W. (2) został zdiagnozowany i uczestniczył w terapii, wykazuje małą świadomość trudności związanych z w/w zaburzeniem, nie ma w sobie dostatecznego spokoju i cierpliwości, czuje się bezradny. Natomiast matka I. W. (2) od 2010 r. do 2014 r. w małym stopniu uczestniczyła w jego wychowaniu, jej kontakt z synem jest nieregularny. Wspólne zamieszkiwanie z ojcem osłabiło jego relację z matką i siostrą.

(dowody: Opinia Zespołu (...) Sądu Okręgowego z dnia 14.06.2016 r. k. 15-26, historia choroby (...) k.52-61, opinie o uczniu k. 62-63 i k. 65, zeznania świadka E. B. (1) k.101-101v., zeznania powoda S. W. k.205-207, zeznania pozwanego I. W. (2) k.207-207v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów z akt sprawy, które Sąd w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione w trybie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Przedmiotowy stan faktyczny został ustalony również częściowo na podstawie dowodów ze źródeł osobowych.

Przechodząc do oceny zeznań pozwanego I. W. (2), Sąd ocenił je za niewiarygodne w części, to jest w zakresie, w jakim pozwany opisywał relacje z ojcem i babcią, którzy mieli stosować względem pozwanego przemoc fizyczną. Wypowiedzi te nie korespondują z jakimkolwiek dowodem zgromadzonym w sprawie, a poza tym pozostają w sprzeczności z dotychczasową postawą pozwanego, który nie chciał wyprowadzić się z domu przy ul. (...), pomimo propozycji zamieszkania u matki. Nadto Sąd nie obdarzył walorem wiarygodności zeznań I. W. (2) w zakresie, w jakim opisuje on niewłaściwe zachowania konkubiny S. W., bowiem nie znajdują one potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, który był podstawą do ustalenia przez Sąd okoliczności faktycznych niniejszej sprawy. Sąd uznał za wiarygodne poczucie pokrzywdzenia pozwanego wniesieniem przez jego ojca niniejszego powództwa oraz deklarowany emocjonalny związek pozwanego ze sporną nieruchomością.

Zeznania powoda S. W., jako logiczne i wewnętrznie spójne, zasługiwały na wiarę w całości. Powód opisywał w jakich okolicznościach doszło do pogorszenia relacji z pozwanym, na czym polegały problemy wychowawcze z synem i w jaki sposób się objawiały oraz jaką osobą jest pozwany wskazując nie tylko na jego wady, ale i na zalety. Należy też dostrzec, że zeznania powoda znajdowały potwierdzenie w treści dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, a także w pozostałych dowodach ze źródeł osobowych.

Sąd ustalając stan faktyczny, w tym w szczególności relacje pomiędzy stronami niniejszego postępowania, oparł się również na zeznaniach świadków E. B. (2), A. S. (2) oraz Z. B.. Wskazane osoby były naocznymi świadkami

zaistniałych między stronami sytuacji, które przedstawiły w sposób szczegółowy. Zeznania te były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd ocenił zeznania złożone w niniejszym postępowaniu przez świadka E. B. (1) za niewiarygodne w części, to jest w zakresie, w jakim świadek twierdziła, że relacje między I. W. (2) i S. W. są bardzo dobre oraz, że I. W. (2) nie przysparza problemów wychowawczych, w tym sama nigdy takich nie doświadczyła w relacji z synem. Zeznania te pozostają w sprzeczności z treścią dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, chociażby z dowodem z „zapisków” pozwanego dotyczących partnerki powoda (k. 97). Sąd odmawiając wiary w/w części zeznań E. B. (1), dostrzegł w nich niespójności logiczne bowiem świadek z jednej strony twierdziła, że relacja między stronami niniejszego postępowania tj. między ojcem i synem jest dobra, by następnie wskazać, że dokonała zgłoszenia Prokuraturze o „faszerowaniu” przez S. W. lekami psychotropowymi ich syna. Nie budzi zastrzeżeń wiarygodność jej zeznań w część dotyczącą propozycji wspólnego mieszkania składanych przez nią względem I. W. (2), a także okoliczności rozvodu i zaistniały w związku z nim podział byłych małżonków opieką nad dziećmi.

Zeznania złożone przez B. B. i L. B. Sąd uznał za wiarygodne, ale nie przesądzające dla ustaleń Sądu. Mimo, że zostały one złożone z najlepszą wiedzą świadków, mogli mieć oni trudności ze opisaniem problemów wychowawczych z I. W. (2) oraz z oceną relacji pozwanego z ojcem i jego zachowania w domu rodzinnym, bowiem nie zamieszkiwali wspólnie, a wiedza jaką posiadali pochodziła w przeważającej mierze z przekazywanych im relacji przez I. W. (2).

Sąd ustalając stan faktyczny w zakresie relacji pomiędzy pozwanym a jego rodzicami oparł się również na opinii psychologiczno-psychiatrycznej dołączonej do pozwu (k. 15-26) – formalnie dokumencie prywatnym, jednakże jej treść nie była kwestionowana przez pozwanego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W niniejszej sprawie strona powodowie wykazali, że przysługuje im na zasadzie współwłasności, prawo do spornej nieruchomości. Niesporne jest również to, że pozwany zamieszkuje w w/w nieruchomości. Istota sprawy sprowadza się więc do oceny, czy pozwanemu przysługuje skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu.

Dokonując kwalifikacji stosunku prawnego, którym były związane strony, zważyć należy, że pozwany do czasu uzyskania pełnoletności mieszkał w spornej nieruchomości na podstawie wyroku rozwodowego z 2012 r., rozwiązującego małżeństwo S. W. i E. B. (1), w którym Sąd ustalił, że małoletni wówczas I. W. (2) zamieszka, zgodnie z jego wolą, z ojcem tj. S. W.. Następnie, pozwany 9 sierpnia 2016r. osiągnął pełnoletność. W konsekwencji należy uznać, że od 10 sierpnia 2016r. pozwany zamieszkuje w domu należącym do powoda i powódki na zasadzie zawartej w sposób dorozumiany umowy użyczenia. Art. 710 k.c. stanowi, że przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowę łączącą strony należy kwalifikować jako zawartą na czas nieokreślony.

Należy zwrócić uwagę, że zobowiązania bezterminowe o charakterze ciągłym ulegają rozwiązaniu przez wypowiedzenie (art. 365¹ k.c.). Zatem, w ocenie Sądu powodowie składając niniejszy pozew o eksmisję dokonali wypowiedzenia zawartej w sposób dorozumiany umowy użyczenia przedmiotowego domu, czego konsekwencją było rozwiązanie umowy użyczenia, co ostatecznie uprawnia do konstatacji, że pozwany na dzień orzekania w niniejszej sprawie nie posiadał tytułu prawnego do zajmowania owego lokalu.

Sąd prowadził postępowanie dowodowe na okoliczność ustalenia relacji pomiędzy właścicielami domu przy ul. (...), a pozwanym celem oceny czy roszczenie powodów nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tzn. czy nie stanowi ono nadużycia prawa z ich strony. Sytuacja w niniejszym postępowaniu jest specyficzna – pozwany jest synem i wnukiem powodów. Niedawno uzyskał pełnoletność, zdiagnozowano u niego Zespół (...). W tej sytuacji

należało zbadać, czy nie jest chociażby tak, że ojciec korzystając z tego, że syn nie ma prawa do zamieszkania w jego domu usiłuje „pozbyć się problemu” eksmitując syna, który z uwagi na młody wiek oraz ograniczenia związane ze zdiagnozowanym zespołem (...) nie jest w stanie samodzielnie prowadzić gospodarstwa domowego. Z dowodów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy nie wynika, by taka sytuacja miała miejsce. Należy zauważyć, że po pierwsze nie jest tak, że winę za konflikt pomiędzy powodem, a pozwanym ponosi tylko i wyłącznie powód. Świadcowie powołani przez powoda jednoznacznie wskazywali na niewłaściwe zachowania pozwanego w stosunku zarówno do ojca, jego partnerki, jak i w stosunku do babki – powódki w niniejszej sprawie, które przejawiało się chociażby w wypowiedaniu wulgarnych słów pod ich adresem, czy też stosowaniu przemocy fizycznej. Należy zauważyć również, że z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, jak i z zeznań świadków nie wynika, by pozwany był osobą nieporadną życiowo, taką która z pewnością nie poradziłaby sobie ze spełnianiem codziennych obowiązków. Wręcz przeciwnie, treść pism procesowych oraz zachowanie pozwanego na sali rozpraw skłania ku refleksji, że jest on osobą zaradną i inteligentną. Wiedzą powszechną, z którą można zapoznać się czytając artykuły o objawach i skutkach tzw. Zespołu (...) jest natomiast to, że osoby dotknięte tą dolegliwością w wieku dorosłym mieszkają samodzielnie, zakładają rodziny. Nie potrzebują stałej opieki. Stąd też w ocenie Sądu zbędne było w niniejszej sprawie powoływanie z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia, czy gdyby wyrok eksmisyjny faktycznie został przez powodów zrealizowany, to konieczność opuszczenia rodzinnego domu i samodzielnego zamieszkania pozwanego odbiłoby się na tyle negatywnie na życiu psychicznym pozwanego, że wyrok eksmisyjny w ogóle nie powinien być przez Sąd wydany.

Tym się kierując Sąd przy zastosowaniu wyżej wskazanych przepisów orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Należy także wskazać, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), powoływana dalej w skrócie jako ustawa o ochronie praw lokatorów) lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W uchwale z dnia 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109) Sąd Najwyższy stwierdził, a Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten w pełni podziela, iż art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciw osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Przepis ten wyraźnie ogranicza krąg osób objętych ochroną do tych osób, które dysponują lub dysponowały tytułem prawnym do lokalu. Sąd podzielił także pogląd, iż z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które zajęły go samowolnie (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006 r., Nr 1, poz. 1).

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, iż I. W. (2) wywodził swoje prawo do zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości od swojego ojca i babki ojczystej na podstawie zawartej w sposób dorozumiany umowy użyczenia. Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd uznał, iż pozwany dysponował w przeszłości tytułem prawnym do zajmowanej nieruchomości, a więc jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Na mocy art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera katalog osób, wobec których, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Wśród tych osób są wymienieni między innymi: małoletni wraz z osobą sprawującą opiekę nad nimi, osoby posiadające status osoby bezrobotnej, emeryci, renciści, osoby niepełnosprawne, obłożnie chorzy oraz osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne

danej osoby (wyrok SO w Gdańsku z 11 października 2012 r., III Ca 51/2012, L.pl nr (...)). Art. 14 ust. 3 wymaga, aby przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego sąd badał z urzędu.

Jak stwierdził R. D. „art. 14 [ustawy o ochronie praw lokatorów] zobowiązuje Sąd do obligatoryjnego - pozytywnego lub negatywnego - orzeczenia o uprawnieniu osób eksmitowanych - byłych lokatorów - do lokalu socjalnego, z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej osób, których takie orzeczenie dotyczy. (D. R., Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe, WK, 2015)

Ponadto podejmując rozstrzygnięcie w zakresie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanego Sąd miał na uwadze fakt, iż wprowadzenie do systemu obowiązującego prawa instytucji lokalu socjalnego miało stanowić instrument ochrony lokatorów w tych przede wszystkim przypadkach, gdy orzeczenie eksmisji dotyczyć miało osób, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych, głównie z uwagi na wiek, sytuację materialną lub stan zdrowia, a konieczność ochrony prawa własności uniemożliwiałaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W ocenie Sądu tak rozumiane względu słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanemu możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, wiek, sytuacja życiowa oraz stan zdrowia I. W. (3) uzasadniały przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. Wskazać należy, że z okoliczności sprawy wynika, że pozwany ma 19 lat i jest studentem pierwszego roku studiów dziennych. Jako bardzo młoda osoba, będąca u progu dorosłości, I. W. (2) nie posiada doświadczenia w życiu zawodowym. Nadto osiąga bardzo dobre wyniki w nauce, które wymagają wielogodzinnego nakładu pracy i z pewnością stanowią znaczne utrudnienie, do podjęcia dodatkowego zatrudnienia celem polepszenia swojej sytuacji materialnej, która po ewentualnej eksmisji będzie opierała się wyłącznie na pomocy rodziny – pomocy alimentacyjnej, do której rodzice są w dalszym ciągu zobowiązani. U pozwanego zdiagnozowano Zespół (...). Jest wiedzą powszechną, że zaburzenie to w znaczący sposób utrudnia funkcjonowanie w społeczeństwie, a w powiązaniu z faktem rozpoczęcia nauki na studiach wyższych, w ocenie Sądu nie można od pozwanego wymagać, by podjął zatrudnienie. Należy zauważyć również, że jakkolwiek pozwany nie dołączył do akt sprawy formalnego orzeczenia o ustalającego jego niepełnosprawność, to nie ulega wątpliwości, że w kontekście decyzji o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego powinien on być traktowany jako osoba posiadająca dotknięta niepełnosprawnością (Zespół (...)), co samo w sobie zgodnie z art. 14 omawianej ustawy wypełnia przesłanki przyznania prawa do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu wobec braku dochodów, na dzień orzekania pozwanego należy uznać jako osobę spełniającą przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Stosownie do treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów in fine Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w pkt 1-6 chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Należy zauważyć, że bezsporne w niniejszym postępowaniu było to, że matka pozwanego E. B. (1) zamieszkuje (z zeznań świadków wynika, że lokal ten formalnie „należy” do rodziców E. B. (1)) w trzypokojowym mieszkaniu w W. przy ul. (...) wraz ze swoją córką, a siostrą pozwanego N. W. (1) i teoretycznie mogłaby na zasadzie prawa użyczenia pozwolić na zamieszkanie przez pozwanego właśnie w tym mieszkaniu. Jednakże w ocenie Sądu sytuacja ta nie uprawnia do wniosku, że nie należy pozwanemu przyznać prawa do lokalu socjalnego. Należy mieć na względzie to, że od momentu uzyskania pełnoletności przez pozwanego, E. B. (1), podobnie jak powód S. W. nie ma obowiązku zapewniania synowi mieszkania – zamieszkiwania z nim, a jedynie jest zobowiązana do alimentowania syna – art. 133 KRiO a contrario. Z dowodów zgromadzonych w aktach sprawy, zwłaszcza opinii psychologiczno-psychiatrycznej wynika, że utrzymuje ona nieregularny kontakt z synem i w stopniu umiarkowanym interesuje się jego życiem. Neguje ona diagnozę dziecka w kierunku zespołu (...). I. W. (2) oddalił się od matki od czasu zamieszkania z ojcem i wielokrotnie odmawiał zgody na wspólne zamieszkanie z matką. Z powyższej opinii wyłania się portret E. B. (1) jako osoby labilnej, wymuszającej na innych zachowania zgodne z jej oczekiwaniami. Te okoliczności skłaniają Sąd do wniosku, że E. B. (1) nie daje gwarancji tego, że pozwany zamieszka w lokalu przy ul. (...) w przypadku zrealizowania wyroku eksmisyjnego. W ocenie Sądu istnieje ryzyko, że jako osoba o zmiennym charakterze

i przeciętnie zainteresowana życiem syna zmieni zdanie co do możliwości zamieszkania pozwanego razem z nią i N. W. (2) w mieszkaniu przy ul. (...), a zdaniem Sądu „możliwość zamieszkania w innym lokalu” z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie prawa lokatorów należy interpretować w ten sposób, że można pozbawić osobę spełniającą warunki z ust. 4 art. 14 omawianej ustawy prawa do lokalu socjalnego tylko i wyłącznie wówczas, gdy jest gwarancja tego, że będzie ona mogła zamieszkać w innym lokalu, inaczej nie zostałby zrealizowany cel ustawodawcy, zgodnie z którym osoby nie mające możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku muszą mieć zagwarantowaną możliwość zamieszkania w innym lokalu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt II sentencji wyroku.

Z uwagi na okoliczność, że Sąd przyznał uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego pozwanemu, zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, należało nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanego I. W. (2) do czasu złożenia mu przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, dlatego Sąd orzekł jak w pkt III sentencji wyroku.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w pkt IV sentencji wyroku stanowił art. 102 k.p.c. i zawarta w nim zasada słuszności, umożliwiająca Sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów albo nie obciążanie jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu powyższa zasada powinna była znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż uzasadnia ją obiektywnie trudne położenie życiowe pozwanego. I. W. (2) jest studentem pierwszego roku studiów dziennych, który znalazł się u progu dorosłości i tym samym musi zmierzyć się z problemami dotąd mu nieznanymi. Nie osiąga dochodów. Nadto ma problemy zdrowotne, cierpi na Zespół (...). W tym stanie rzeczy Sąd doszedł do przekonania, iż powyższe względy, w tym ciężkie położenie życiowe pozwanego i subiektywne poczucie krzywdy wywołanej wniesieniem niniejszego powództwa, uzasadniały nieobciążanie I. W. (2) kosztami postępowania z uwagi na względy słuszności.

Mając na względzie powyższe okoliczności orzeczono, jak na wstępie.

Z/

(...)