

Sygn. akt I C 371/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20.10.2015 r

Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący K. K.

Protokolant Magdalena Buczyńska

po rozpoznaniu w dniu 20.10.2015 roku w Wysokiem Mazowieckiem

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko P. Ł. (1), A. Ł., O. Ł., M. Ł. i B. Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. Nakazuje pozwanym: P. Ł. (1), A. Ł., O. Ł., M. Ł. i B. Ł., aby opróżnili i oddali w posiadanie powódce J. P. lokal mieszkalny położony w budynku posadowionym w obrębie K. numer 9, na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...).

II. Orzeka, że pozwani: P. Ł. (1), A. Ł., O. Ł., M. Ł. i B. Ł., posiadają uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

III. Wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską S., wszystkim pozwanym, oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

IV. Zasądza od pozwanych P. Ł. (1) i A. Ł. na rzecz powódki J. P. kwotę 320,00 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

K. K.

I C 371/15

UZASADNIENIE

J. P. wniosła o nakazanie P. M. i A. Ł., aby opróżnili i oddali w posiadanie powódki lokal mieszkalny położony w miejscowości K..

Uzasadniając żądanie powódka twierdziła, że nabyła nieruchomość z budynkiem w lutym 2015. Budynek mieszkalny na tej działce zajmują bez tytułu prawnego pozwani, którzy pomimo wezwania nie zwrócili dobrowolnie zajmowanych pomieszczeń.

Pozwani nie uznali powództwa. Wnosząc o jego oddalenie nie kwestionowali prawa własności powódki. Podnosili fakt poniesienia znacznych nakładów na generalny remont części domu. Powoływali się też na trudną sytuację życiową i materialną ich pięcioosobowej rodziny, której źródłem utrzymania jest jedynie wynagrodzenie za pracę pozwanego, zaś pozwana zajmuje się trójką małych dzieci.

Sąd ustalił co następuje:

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 24.10.2014 roku wydanym w sprawie sygnatura akt I C 588/13 została rozwiązana umowa dożywocia zawarta pomiędzy E. Ł. a A. E. i P. Ł. (1), obejmująca między innymi nieruchomości położoną we wsi K. oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), której częścią składową są murowane zabudowania w tym, dom oraz stodoła, obora i budynek gospodarczy.

Budynek mieszkalny na tej działce zajmowali wówczas A. E. i P. Ł. (2) z małoletnimi dziećmi: O., M. i B.. Mieszkali oni wszyscy tam także po rozwiązaniu umowy przez sąd. W dniu 16.12.2014 roku E. Ł. wezwała mieszkających na jej działce A. E. i P. Ł. (1), aby z małoletnimi dziećmi: O., M. i B. oraz wszystkimi swoimi rzeczami opuścili nieruchomości we wsiach K. i S., a w szczególności budynek mieszkalny w K. numer 9. Pozwani nie zastosowali się do tego wezwania.

Umową darowizny zawartą dnia 20.02.2015 roku powódka J. P. nabyła od E. Ł. własność nieruchomości położonej we wsi K., w tym między innymi działkę siedliskową numer (...).

P. Ł. (1) zamieszkiwał na tej działce od urodzenia jako syn E. Ł., która jest także matką powódki, pozwana zamieszkała tam od 2007 roku i dalej po zawarciu związku małżeńskiego w 2008 roku. Razem z pozwanymi mieszkają ich małoletnie dzieci z których najstarsze ma siedem lat, a najmłodsze ma mniej niż rok. Ich rodzina utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę uzyskiwanego przez pozwanego w wysokości około 2000,00 zł miesięcznie. Pozwana nie pracuje zawodowo, zajmuje się prowadzeniem domu i opieką nad dziećmi. Pozwani zajmują trzy pokoje, w tym jeden wydzielony z większego pomieszczenia meblami. W zajmowanych pomieszczeniach pozwani wykonali ogrzewanie podłogowe. Powódka z mężem, zajmują jeden pokój. W tym domu zamieszkuje jeszcze siostra powódki. Matka powódki i pozwanego zamieszkuje w pomieszczeniu wydzielonym w podpiwniczeniu, w którym zamieszkiwanie w sezonie zimowym napotyka trudności z uwagi na awarie zamontowanego tam grzejnika centralnego ogrzewania, które powtarzają się mimo napraw. Pomiedzy pozwanymi a powódką powstają spory na tle ponoszenia opłat eksploatacyjnych za mieszkanie.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o wyjaśnienia informacyjne stron w części wzajemnie nie zaprzeczonych (k 38v, znacznik czasu 00:06:51 -00:20:45) oraz dokumenty złożone przez strony. Fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie były sporne.

Sąd zważył co następuje :

Zgodnie z art. 222. § 1 kodeksu cywilnego 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 myśl art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne przysługuje więc właścicielowi przeciwko osobie, która bez podstawy prawnej włada faktycznie jego rzeczą. Czynnikiem materialnie legitymowanym jest tu wyłącznie właściciel, a biernie materialnie legitymowany - wyłącznie ten, kto bez podstawy prawnej faktycznie włada jego rzeczą, a zatem - w zależności od okoliczności konkretnego przypadku: posiadacz samoistny rzeczy lub posiadacz zależny rzeczy albo nawet jej dzierżyciel.

W sprawie niniejszej strona pozwana nie przedstawiła prawu właścicielki takiego uprawnienia do władania rzeczą, które mogłoby zniweczyć skuteczność roszczenia windykacyjnego. Jako środek obrony przed eksmisją pozwani powołali jedynie art. 5 kodeksu cywilnego.

Według art. 5 kodeksu cywilnego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W ocenie sądu do sytuacji pozwanych w sprawie niniejszej nie znajduje zastosowania norma art. 5 kc.

Na gruncie prawa cywilnego art. 5, jako klauzula generalna służy ocenie wykonywania wszystkich praw podmiotowych. Wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z ustanowionymi w art. 5 kryteriami oceny jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. O nadużyciu prawa podmiotowego decydują obiektywne kryteria oceny w postaci sprzeczności z zasadami współzycia społecznego lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa podmiotowego.

Strona pozwana nie rozwinęła uzasadnienia zarzutu podniesionego na podstawie art. 5 kc, poza stwierdzeniem, że rodzina pozwanych ma trudną sytuację życiową z uwagi na niewielkie dochody, a nadto, że pozwani ponoszą całość kosztów związanych z utrzymaniem budynku oraz ponieśli nakłady na reont zajmowanej przez siebie części domu (k. 28-29).

„Z. współzycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współzycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego wypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (orzeczenie SN z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968, z. 10, poz. 210 z glosą Z. Ziemińskiego).

Zasady współzycia społecznego zakreślają w ramach konstrukcji zakazu nadużycia prawa podmiotowego granice wykonywania prawa podmiotowego. Zasady te nie mogą być zwłaszcza w swojej funkcji utożsamiane z normami prawnymi, choć występują w powiązaniu z nimi w licznych przepisach prawa cywilnego i innych dziedzinach prawa. Zasady współzycia społecznego stanowią reguły zachowania się nienormowane co do swej treści przez przepisy prawne (normy prawne). Stanowią one w istocie uzupełnienie porządku prawnego wynikającego z norm prawa. Zasady te powinny być przez stronę, która się na nie powołuje, a następnie przez sąd konkretyzowane. Oznacza to w zasadzie obowiązek sądu stosującego art. 5 powołania się na określoną, sformułowaną zasadę współzycia społecznego lub zasady współzycia społecznego. Tylko w ten sposób można zapobiec niepożądanemu subiektywizmowi i intuicyjności które pozostają w sprzeczności z zasadą pewności prawa

W sprawie niniejszej sytuacja życiowa pozwanego i jego rodziny nie jest na tyle skomplikowana, aby uzasadniała zastosowanie klauzuli generalnej niweczącej roszczenie windykacyjne powódki. Dochody pozwanych rzeczywiście należy ocenić jako niewielkie i czasami niewystarczające dla pokrycia wszystkich potrzeb. Tym niemniej powinno to mieć tym bardziej wpływ na postawę pozwanych nakierowaną na poszukiwanie zgody z matką i siostrą, która jest możliwa, gdyż właścicielka godzi się na zamieszkiwanie siostry i jej eksmisji się nie domaga. Złożoność sytuacji życiowej pozwanych nie może przesłaniać praw innych osób tam zamieszkujących, jak matki uprawnionej na zasadzie służebności, która musi zajmować pomieszczenie w podpiwniczeniu z awaryjnym grzejnikiem, albo zajmującej tylko jeden pokój właścicielki nieruchomości, który to pokój zamieszkuje z mężem. W tych warunkach musi się znaleźć jeszcze miejsce dla siostry powódki, która też ma kłopoty mieszkaniowe.

W sprawie niniejszej do sytuacji w jakiej znaleźli się pozwani, znajdzie natomiast zastosowanie ustawa o ochronie praw lokatorów.

Artykuł 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm. - dalej powoływana jako Ustawa) zawiera zbiór ustawowych definicji używanych w tej ustawie pojęć. W jego pkt 1 zdefiniowane zostało pojęcie lokatora. Zgodnie z ustawową definicją lokatorem w rozumieniu Ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Z jednoznacznego brzmienia tego przepisu wynika, że aby uzyskać status lokatora w rozumieniu ustawy należy spełnić następujące przesłanki: używać lokalu; na podstawie tytułu prawnego; tytuł prawny musi być inny niż prawo własności.

Oznacza to, że poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu Ustawy pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 Ustawy.

W ocenie sądu celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą w art. 14 ustawy większej grupy osób niż tylko byli najemcy, czy osoby posiadające inny, własny tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji. Wykładnia tego pojęcia nie może zatem odrywać się od tak określonego celu ustawy.

Nie budzi wątpliwości, zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01). Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmują ich ochrona przewidziana w art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.

Wobec powyższego sąd na zasadzie art. 15 ust. 2 Ustawy powiadomił Gminę Miejską S. o toczącym się procesie pouczając o możliwości wstąpienia do sprawy, z której to możliwości Gmina Miejska nie skorzystała.

W myśl art. 14 ust. 1 Ustawy, 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.

Według ust. 4 art. 14 Ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletnich oraz osób sprawujących nad nimi opiekę i razem z nimi zamieszkałych. Z taką sytuacją mamy do czynienia w sprawie niniejszej co skutkowało orzeczeniem o prawie wszystkich pozwanych do uzyskania lokalu socjalnego. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje zarazem wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

O kosztach rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 K.p.c.