

Sygn. akt I C 68/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2018 roku

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie: Przewodniczący SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 października 2018 roku w Ś.

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko A. M. i małoletnim B. M. i M. M. (1) reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego matkę A. M.

o opuszczenie, opróżnienie i wydanie nieruchomości mieszkalnej

I. nakazuje pozwanym A. M., B. M. i M. M. (1), aby opuścili, opróżnili i wydali w posiadanie powoda M. S. nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym, położoną przy ul. (...) w G., gmina K.;

II. orzeka, że pozwanym wskazanym w pkt I przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz nakazuje wstrzymanie wykonania wyżej wymienionego wyroku w pkt I do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu;

IV. przyznaje adw. U. T., prowadzącej Kancelarię Adwokacką w Ś., od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę 360 zł, powiększoną o należny podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym A. M., B. M. i M. M. (1) z urzędu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 15 stycznia 2018r. powód M. S. wniósł o orzeczenie nakazu opróżnienia, opuszczenia i wydania przez pozwanych A. M., małoletniego M. M. (1) i małoletniego B. M., reprezentowanych przez przedstawicielkę ustawową – matkę A. M., nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonej w G., ul. (...), bez prawa do lokalu socjalnego, oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest jedynym właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w G. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Powód wskazał, że wraz z nim i jego rodziną w nieruchomości zamieszkują pozwani oraz rodzice powoda i pozwanej A. M., którzy korzystają ze służebności mieszkania. Powód wskazał, że nigdy nie zawierał z pozwanymi umowy najmu przedmiotowej nieruchomości, jednak z ostrożności wypowiedział pozwanym umowę użyczenia, z uwagi na możliwość przyjęcia, że pozwani zamieszkiwali na nieruchomości na podstawie zawartej poprzez dokonane fakty umowy użyczenia. Pozwani pomimo wypowiedzenia nadal zamieszkują w budynku należącym do powoda, nie uiszczają dobrowolnie żadnych środków tytułem utrzymania lokalu, nie płacą również w jakiegokolwiek formie czynszu. Ponadto powód podniósł, że pozwani swoim zachowaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego utrudniają normalne korzystanie z lokalu, a pozwana A. M. odmawiała uczestnictwa w sprzątaniu nieruchomości. Jako podstawę materialnoprawną swojego roszczenia powód wskazał art. 222 § 1 Kc. Powód wskazał, że brak jest w jego ocenie w niniejszej sprawie podstaw do orzeczenia na rzecz pozwanych prawa do lokalu socjalnego. W piśmie z dnia 15.03.2018 r. powód podniósł, że pozwani zajmują większą powierzchnię

mieszkalną niż powód. Pozwanych jest trójka, a powód poza rodzicami na parterze zamieszkuje z trzema córkami i partnerką, czyli na parterze zamieszkuje 7 osób, a na piętrze są trzy osoby. Powód we własnej nieruchomości musi zajmować powierzchnię mniejszą niż pozwani, którzy zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego.

W toku sprawy o toczącym się postępowaniu zawiadomiona została Gmina K., która jednak nie wstąpiła do sprawy i nie zajęła w sprawie żadnego stanowiska.

W piśmie z dnia 07.02.2018 r. pozwana A. M. wniosła o nieuwzględnienie powództwa, a w razie jego uwzględnienia o przyznanie jej i jej małoletnim dzieciom pozwany prawa do lokalu socjalnego oraz o ustanowienie dla pozwanych pełnomocnika z urzędu. Postanowieniem z dnia 07.03.2018 r. w niniejszej sprawie tut. Sąd ustanowił dla pozwanej i małoletnich pozwanych pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata, którego wyznaczyła następnie (...) we W..

W odpowiedzi na pozew z dnia 30.04.2018 r. pozwani, reprezentowani już przez adwokata z urzędu wniosli o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie w razie nieuwzględnienia powyższego, o przyznanie pozwany prawa do lokalu socjalnego, oraz o zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. U. T. kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że zamieszkuje w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) od urodzenia tj. od roku 1983 r. Pozwana zamieszkuje wraz z małoletnimi dziećmi – pozostałymi pozwany: 11 – letnim synem B. oraz 9 – letnim synem M.. Ww. nieruchomość jest zamieszkiwana również przez brata pozwanej – powoda oraz ich rodziców – A. i C. S., którzy posiadają bezpłatną i dożywotnią służebność mieszkania, jak również przez partnerkę powoda, jej dziecko oraz dwoje dzieci powoda. Pozwana twierdziła, że powód przez około 20 lat, od momentu kiedy w darowiźnie od rodziców otrzymał ww. nieruchomość, nie twierdził, że pozwana będzie musiała się wyprowadzić. Pozwana wskazała, że wyremontowała na swój koszt wydzieloną część nieruchomości, w której zamieszkuje, a powód aprobował dokonywane przez nią prace remontowe. Ponadto pozwana wskazała, że przez cały okres zajmowania lokalu ponosiła opłaty eksploatacyjne, należności publicznoprawne i dokonywała bieżących czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości. Pozwana wskazała, że wcześniej nigdy nie dochodziło między stronami do konfliktów związanych z zamieszkiwaniem przez pozwanych na przedmiotowej nieruchomości. Pozwana wskazała, że jest posiadaczem samoistnym części nieruchomości stanowiącej własność jej brata, w sposób jawny i dostrzegalny dla właściciela i otoczenia. Pozwana czuła się współwłaścicielką ww. nieruchomości i tak była przez powoda traktowana od momentu otrzymania ww. nieruchomości w darowiźnie od rodziców w 1999 roku, na rzecz których została wówczas ustanowiona dożywotnia, nieodpłatna służebność mieszkania, w szczególności nie kazał jej uiszczać czynszu i nie ingerował w sposób korzystania przez pozwanych z nieruchomości. Pozwana zarzuciła, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego tj. art. 5 Kc. Powód z dnia na dzień poinformował pozwanych o tym, że muszą opuścić zajmowaną część nieruchomości. Pozwana A. M. wskazała, że pozwani są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów i spełniają uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ww. ustawy. Pozwana wskazała, że jest matką samotnie wychowująca dwójkę małoletnich dzieci, utrzymuje się wyłącznie z alimentów pobieranych z funduszu alimentacyjnego w wysokości 800 zł na dwoje dzieci, świadczenia rodzinnego 500 plus, zasiłku rodzinnego w wysokości 250 zł oraz dorabia jedynie dorywczo, aby móc zaspokoić najpilniejsze potrzeby swojej rodziny i nie stać jej na wynajem mieszkania, ani nie posiada żadnego innego lokalu, do którego mogłaby się przenieść z dziećmi. Pozwana wskazała, że w razie uwzględnienia powództwa, spełnia ustawowe przesłanki, aby lokal socjalny otrzymać.

W piśmie z dnia 04.06.2018 r. powód wskazał, że pozwani korzystali z tzw. wygodzenia, mieszkali dzięki uprzejmości właściciela – powoda. Powód wskazał, że ma na utrzymaniu partnerkę, jej dziecko i dwoje córek. Każda z córek dorastając powinna mieć swój pokój, gdyż wraz z wiekiem potrzeby dzieci rosną i każde z dzieci chce mieć komfort samodzielności i intymności. Pozwani nie mają prawa oczekiwać, że zawsze będą mogli korzystać z cudzej własności, a powód dał pozwany wystarczający czasu na poszukanie osobnego miejsca zamieszkania. Powód podniósł, że władztwo oparte na wygodzeniu (grzecznościowym pozwoleniu) nie jest posiadaniem zależnym ani dzierżeniem, a władztwem prekaryjnym, a prekarzysta ma status porównywalny do dzierżyciela. Nadto powód wskazał, że nabycie

własności w drodze zasiedzenia jest możliwe w odniesieniu do rzeczy w znaczeniu techniczno-prawnym (art. 45 Kc). Nie jest możliwe zasiedzenie części składowej rzeczy, jeżeli ta w wyniku spełnienia przesłanek zasiedzenia nie może stać się rzeczą. Z tego względu nieruchomości lokalowa może zostać nabyta w drodze zasiedzenia jedynie wówczas, gdy odrębna własność lokalu została już wcześniej ustanowiona (por. postanowienie SN w sprawie III CSK 229/08). Ponadto powód podniósł, że twierdzenie o naruszeniu przez powoda art. 5 Kc nie jest poparte żadną argumentacją, a jedynie stwierdzeniem, że wykonuje on prawo własności sprzecznie z zasadami słuszności. Powód wskazał, że dał pozwanym wiele czasu na wyprowadzkę i urządzenie się, a pozwana nie zaproponowała płacenia czynszu czy zmniejszenia zajmowanej powierzchni. Ponadto powód podniósł, że pozwana jest współwłaścicielem nieruchomości, którą może sprzedać i posiada pracującego partnera, który pomoże jej w utrzymaniu. Pozwana ma zdolności zarobkowe i sam fakt ich nie wykorzystywania nie jest przesłanką do praktycznego pozbawienia powoda prawa własności.

Bezsporne między stronami było, iż pozwana A. M. zamieszkuje wraz z małoletnim pozwanym M. M. (1) – obecnie lat 10 i małoletnim B. M. – obecnie lat 12 w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ul (...). Nadto bezsporne było, że w dniu 19 lutego 1999r. na podstawie umowy darowizny M. S. nabył własność nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w G. przy ul. (...) i jednocześnie z nabyciem tej własności ustanowiona została dożywotnia służebność mieszkania, polegająca na prawie korzystania z dwóch pokoi z używalnością kuchni dla rodziców stron – A. i C. S..

(bezsporne a nadto tak dokumenty : wydruk treści księgi wieczystej nr (...) – k. 7-11, odpis skrócony aktu urodzenia pozwanego M. M. (1) – k.44, odpis skrócony aktu urodzenia pozwanego B. M. – k.45)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana dokonuje opłat za media, z których korzysta, tj. dokonuje opłat za odbiór odpadów, za dostawę wody, abonament telewizyjny oraz telefoniczny. Pozwana nadto jest właścicielem działki rolnej o pow. 0,3765 ha, otrzymanej w darowiznie od ojca C. S., od której opłaca należy podatek rolny.

Dowód: zawiadomienie z dnia 11 stycznia 2018r. dot. wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – k. 33, 47, 49;

faktura VAT nr (...) – k. 32;

polecenie przelewu – k.36

decyzja z dnia 22.01.2018 r. w sprawie wymiaru podatku rolnego za 2018 r. – k.31, 48

Pismem z dnia 10 lipca 2017r. zatytułowanym „wypowiedzenie umowy użyczenia”, powód poinformował pozwaną A. M., że wypowiada jej oraz osobom z nią zamieszkującym umowę użyczenia (do zawarcia której doszło w sposób dorozumiany po otrzymaniu nieruchomości przez powoda w darowiznie od rodziców) części tej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, związanej z pomieszczeniami na piętrze. Powód oświadczył, że całość nieruchomości jest dla niego niezbędna z uwagi na powiększenie się jego rodziny i konieczność dalszego realizowania służebności mieszkania dla rodziców. W związku z tym powód wezwał pozwaną, by w terminie do 31 października 2017r. dokonała zwrotu zajmowanej przez siebie części nieruchomości. Pismo to zostało nadane listem poleconym do pozwanej w dniu 11 lipca 2017r.

Dowód: pismo z dnia 10 lipca 2017r. wraz z dowodem nadania – k. 5-6.

W budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G. powód zajmuje pomieszczenia na parterze: dwa pokoje, kuchnię i łazienkę. Rodzice stron zajmują pomieszczenia po przeciwnej stronie korytarza i mają do swojej dyspozycji również dwa pokoje, kuchnię i łazienkę. Pozwana wraz z dziećmi zajmuje pomieszczenia na piętrze: trzy pokoje, kuchnię i łazienkę. Jeden pokój jest wąski, ma ok. 2 na 6 metrów długości. Pozwana zaczęła zamieszkiwać na piętrze po swoim ślubie, co miało miejsce ponad 10 lat temu. Wcześniej pozwana zamieszkiwała na parterze z rodzicami stron. Powód zajmuje obecne

pomieszczenia od swojego ślubu w 2001 r., a wcześniej zamieszkiwali w tych pomieszczeniach rodzice stron. Powód zanim stał się w 1999 r. właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w G., od 1996 r. był dzierżawcą gospodarstwa, w skład którego wchodzi ww. budynek mieszkalny, działka rolna o pow. ok. 7 ha oraz maszyny rolnicze. Jak powód stawał się właścicielem tego gospodarstwa, nie zostały poczynione żadne ustalenia co do tego, na jakiej zasadzie ma mieszkać tam pozwana. Rodzicom stron zależało głównie na zapewnieniu sobie prawa dożywotniego mieszkania w tej nieruchomości.

Pozwana mieszka w ww. budynku od urodzenia w 1983 r. Pozwana przeprowadziła się na piętro, gdy zaszła z byłym mężem w ciążę i nie mieli razem gdzie mieszkać. W tym czasie powód był już właścicielem tego domu. W tamtym czasie powód godził się na nich zamieszkiwanie tam, lecz miało to być tylko na pewien czas, gdyż były mąż pozwanej zamierzał się wyprowadzić z pozwaną z nieruchomości powoda. Remont, który przeprowadziła pozwana z byłym mężem, polegał na wykonaniu kuchni i łazienki na piętrze z istniejącego wówczas na górze strychu. Ten remont trwał kilka lat; odkąd pozwana i jej były mąż wzięli ślub, to stopniowo wykonywali ten remont przez ok. 3-4 lata. Prace remontowe wykonywał głównie były mąż pozwanej, któremu częściowo pomagał także i powód, zakładając z nim centralne ogrzewanie pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną. Remont w pokojach polegał głównie na pomalowaniu ścian oraz położeniu paneli na podłogach. Remont ten finansowała wspólnie pozwana z byłym mężem z zaciągniętego na ten cel kredytu. Obecnie pozwana opłaca za siebie opłaty komunalne, telefon, telewizor oraz ogrzewanie dla siebie, bo ma osobny piec centralnego ogrzewania. Pozwana opłaca też zużycie wody, bo ma własny licznik. Na mieszkanie zajmowane przez pozwaną założony jest też osobny licznik energii elektrycznej, który figuruje na nazwisko powoda, natomiast opłaty z tego tytułu uiszcza prawdopodobnie matka stron. Pozwana ma część działki rolnej w tym gospodarstwie o powierzchni ok. 30 arów, za które opłaca podatek rolny. Pozwana nie opłaca żadnego czynszu za pomieszczenia, które zajmuje w budynku mieszkalnym u powoda, nie chce też uczestniczyć w ubezpieczeniu budynku. Ubezpieczenie za cały budynek oraz podatki za budynek i resztę pola, tzn. za całe gospodarstwo, które powód posiada, opłaca powód. Pozwana dba głównie o zajmowaną przez siebie część budynku mieszkalnego. Z konfliktów na temat tego, kto ma sprzątać poszczególne części budynku czy podwórka, wzięły się podziały budynku i podwórka na część powoda oraz część rodziców stron i pozwanej, bo rodzice powoda wciąż czują się gospodarzami tego gospodarstwa. Między stronami dochodzi do konfliktów, awantur, a nawet przepychanek na tle utrzymywania w porządku i czystości wspólnych części budynku (takich, jak korytarz, schody, okna), korzystania z podwórka przy budynku, oraz na tle zbyt dużego zaangażowania rodziców stron – ze względu na ich podeszły wiek – w pomoc pozwanej poprzez gotowanie dla niej, sprzątanie i zajmowanie się dziećmi pozwanej. Powód ma chwilę obecnej pięcioosobową rodzinę. Jego córki stają się coraz starsze, mają 13, 8 i 3 lata i starsze córki chcą mieć swój pokój. Powód z żoną chcieliby mieć własną sypialnię, a nie spać w pokoju przechodnim.

Zajmowana przez powoda w budynku powierzchnia wynosi razem z korytarzem ok. 80 metrów kwadratowych. Pozwana na piętrze zajmuje ponad 100 metrów kwadratowych powierzchni. Na piętrze, który zajmuje pozwana, znajduje się dalsza niezagospodarowana część strychu, która ma ok. 50-60 metrów. Powód oficjalnie poinformował pozwaną w 2017 r. o tym, że ma opuścić mieszkanie, a wcześniej były rozmowy na ten temat, jeszcze jak była ze swoim byłym mężem. Pozwana jedynie raz mu zaproponowała, że jak powód ją spłaci kwotą 150 tysięcy złotych, to pozwana się wyprowadzi. Powód nie mógł dojść z pozwaną polubownie do porozumienia w sprawie zajmowanych przez nią pomieszczeń. W pierwszym roku, jak pozwana zamieszkała z byłym mężem, ona i on dołożyli się powodowi do ubezpieczenia połowy domu, ale potem zaprzestali dokładania się, uważając że jest to obowiązek powoda jako właściciela domu. Powód zaczął się sprzeciwiać zamieszkiwaniu pozwanej w jego nieruchomości jeszcze w czasie jego małżeństwa z pierwszą żoną, bo zaczęły się z kłótnie pozwanej z byłą żoną, która przez to też chciała, żeby pozwana się wyprowadziła. Ponieważ pozwana po swoim rozwodzie miała małe dzieci, powód nie miał sumienia, żeby kazać im się gdzieś wyprowadzać. Obecnie dzieci siostry są starsze i bardziej samodzielne.

Powód o rodziców dba m.in. w ten sposób, że nie ponoszą żadnych opłat za mieszkanie i innych opłat, a swoje emerytury mogą wydawać, na co chcą. Obecna żona powoda nie sprzeciwia się zamieszkiwaniu pozwanej w tej nieruchomości, wręcz chciałaby się dogadać. Doradzała powodowi nie wnoszenie sprawy do Sądu.

Dowód: przesłuchanie powoda – k. 100-102;

- częściowo zeznania świadka A. S. – k. 96;

- częściowo zeznania świadka C. S. – k. 96.

Pozwana dokonuje opłat za media, z których korzysta, jak również dba o wyremontowane przez siebie i obecnie zajmowane mieszkanie. Ponadto pomalowała korytarz. Na posiadane przez siebie meble i urządzenia w zajmowanych przez siebie pomieszczeniach posiada własne ubezpieczenie. Remont zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń wiązał się nadto z wykonaniem sufitów, wstawieniem nowych okien, podłączeniem wody. Pozwana stara się również pomagać rodzicom stron. Powódka dotąd dwukrotnie starała się o mieszkanie komunalne lub socjalne od Gminy K., raz w 2005-2006 roku, a drugi raz w toku niniejszej sprawy, które jednak nie zostało jej przydzielone. Powódka nie posiada innego lokalu mieszkalnego, w którym mogłaby zamieszkać razem z małoletnimi pozwanymi.

Dowód: przesłuchanie pozwanej A. M. – k. 102-103.

Sąd zważył ponadto, co następuje:

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dowodach w postaci zaoferowanych przez strony, niekwestionowanych dokumentach oraz przesłuchaniu stron. Nadto Sąd częściowo oparł się na zeznaniach przesłuchanych świadków – rodziców stron, gdyż w zakresie w jakim zeznania te były sprzeczne z zeznaniami powoda, Sąd odmówił im wiarygodności z uwagi na wynikającą z tych zeznań skłonność przesłuchanych świadków do stawiania po stronie pozwanej i ich widoczną niechęć do obecnej żony powoda, postrzeganej jako przyczynę obecnego konfliktu stron, co nie znalazło potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Sąd natomiast pominął dowód z zeznań S. S., zgłoszony przez powoda dopiero na ostatnim terminie rozprawy w niniejszej sprawie, jako spóźniony i prowadzący do przedłużenia postępowania. Dowód ten mógł zostać bowiem zgłoszony przez powoda już w pozwie lub w jego następnych pismach procesowych, choćby w piśmie stanowiącym ustosunkowanie się do odpowiedzi pozwanej na pozew.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowił art. 222 § 1 Kc, 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. Roszczenie windykacyjne opiera się na prawie własności do rzeczy, w tym przypadku nieruchomości. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pomieszczenia mieszkalne składające się z trzech pokoi, kuchni oraz łazienki, położone na piętrze w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w G., jest obecnie w faktycznym władaniu pozwanych: A. M., M. M. (1) i B. M., którzy zajmują je bez tytułu prawnego.

Sąd ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów zeznań świadków A. S. i C. S. oraz przesłuchania stron, że stosunek prawny, na podstawie, którego pozwana razem z dziećmi zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, nie miał charakteru odpłatnego, ponieważ przez cały okres zamieszkiwania pozwanych w lokalu przy ul. (...) w G. uiszczali oni jedynie opłaty eksploatacyjne związane ze swoim korzystaniem z lokalu, natomiast nie uiszczali czynszu ani innych tego typu opłat z tytułu samego zamieszkiwania w tym lokalu. Należy również przyjąć, że fakt zamieszkiwania pozwanych w spornym lokalu znajdował uprzednio swe uzasadnienie w grzecznościowym, wynikającym ze stosunków rodzinnych, zezwoleniu powoda na korzystanie przez pozwanych z tego lokalu, o charakterze zbliżonym do umowy użyczenia (art. 710 Kc). Jednakże od chwili, w której powód nie godził się na dalsze zamieszkiwanie pozwanych i dawał temu wyraz poprzez swoje oświadczenie przedprocesowe („wypowiedzenie umowy użyczenia” z 10.07.2017 r.) oraz procesowe w niniejszej sprawie (w tym choćby poprzez pozew skierowany przeciwko wszystkim pozwany), należy przyjąć, że stosunek ten uległ zakończeniu, a po jego stronie powstało słuszne roszczenie windykacyjne przeciwko wszystkim pozwany. Pozwana bowiem bezzasadnie twierdziła, że jest posiadaczem samoistnym części nieruchomości stanowiącej własność jej brata, i to w sposób jawny i dostrzegalny

dla właściciela i otoczenia. W ocenie Sądu pozwana bezzasadnie twierdziła, że była przez powoda traktowana jako współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości od momentu otrzymania przez powoda ww. nieruchomości w darowiźnie od rodziców. Powódka nie wykazała, by w sposób całkowicie niezależny od woli powoda jako właściciela całej nieruchomości, dysponowała zajmowanymi przez siebie pomieszczeniami jak ich właściciel. Nie może bowiem o tym świadczyć sam fakt wyremontowania tych pomieszczeń oraz bieżącego ich utrzymywania oraz opłacania mediów dostarczanych do tych pomieszczeń, gdyż pozwana dokonała i dokonuje tego niewątpliwie dla możliwości i wygody mieszkania w tych pomieszczeniach dla siebie i swojej rodziny, a nadto pozwana sama przyznawała, że powód aprobował wykonywanie tych remontów. Brak uiszczania przez pozwaną czynszu za samo zamieszkiwanie w tych pomieszczeniach również nie może w okolicznościach niniejszej sprawy świadczyć o samoistnym posiadaniu tej części nieruchomości powoda. Należy bowiem pamiętać, że zajmowanie przez pozwaną tych pomieszczeń miało swoje źródło w stosunkach rodzinnych stron, a w takiej sytuacji niepłacenie czynszu przez osobę władającą cudzą rzeczą nie może być wyznacznikiem jej posiadania samoistnego. Nie ujawniły się przy tym żadne okoliczności wskazujące na to by powód niejako zrzekał się własności tych pomieszczeń na rzecz pozwanej. Władztwo pozwanej można by uznać co najwyżej za posiadanie zależne, jeśli nie dzierżenie lub władztwo prekaryjne, gdyż oparte było w istocie na wygodzeniu (grzecznościowym pozwoleniu powoda), w którym prekarzysta ma status porównywalny do dzierżyciela. Ani jednak posiadanie zależne, ani tym bardziej dzierżenie czy władztwo prekaryjne nie mogło doprowadzić do zasiedzenia nieruchomości powoda przez pozwaną, co sugerowała pozwana w odpowiedzi na pozew. Nawet jednak gdyby przyjąć, że posiadanie pozwanej miało charakter posiadania samoistnego, nie mogło ono doprowadzić do powstania skutecznego względem powoda tytułu prawnego do zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń poprzez zasiedzenie. Słusznie bowiem powód wskazał, że nabycie własności w drodze zasiedzenia jest możliwe w odniesieniu do rzeczy w znaczeniu techniczno-prawnym (art. 45 Kc); nie jest bowiem możliwe zasiedzenie części składowej rzeczy, jeżeli ta w wyniku spełnienia przesłanek zasiedzenia nie może stać się rzeczą, a za taką część składową nieruchomości powoda należy uznać zajmowane przez pozwaną pomieszczenia. Nadto powód słusznie podniósł, że pozwana nie mogła zasiedzieć zajmowanych przez siebie pomieszczeń gdyż w orzecznictwie sądowym ugruntowany jest pogląd, że nieruchomość lokalowa może zostać nabyta w drodze zasiedzenia jedynie wówczas, gdy odrębna własność lokalu została już wcześniej ustanowiona (por. postanowienie SN z dnia 21.01.2009 r. w sprawie III CSK 229/08, Legalis, nr 236416), co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Nie sposób było wreszcie podzielić zarzutu pozwanej, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, tj. art. 5 Kc. W orzecznictwie sądowym ugruntowany jest pogląd, że art. 5 Kc w sprawach o roszczenia windykacyjne może mieć zastosowanie - ze względu na swój charakter - w sytuacjach rzeczywiście wyjątkowych, których w ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie można się doszukać. Za zastosowaniem tego przepisu w niniejszej sprawie nie przemawia, wbrew ocenie pozwanej, fakt wyremontowania pozwanej zajmowanych przez siebie pomieszczeń, gdyż jak już wyżej wskazano pozwana dokonała tego niewątpliwie dla możliwości i wygody wieloletniego do tej pory zamieszkiwania w tych pomieszczeniach przez siebie i swoją rodzinę, a nadto pozwana może dokonać rozliczenia z powodem określonych nakładów z tego tytułu na nieruchomość powoda w trybie art. 226 w zw. z art. 230 Kc. Ponadto bezzasadne okazały się twierdzenia pozwanej, że żądanie powoda jest sprzeczne z tzw. zasadami słuszności, ze względu na to, że powód rzekomo przez około 20 lat, tj. od momentu kiedy w darowiźnie od rodziców otrzymał ww. nieruchomość w drodze darowizny do rodziców, nie twierdził, że pozwana będzie musiała się wyprowadzić i z dnia na dzień poinformował pozwanych o tym, że muszą opuścić zajmowaną część nieruchomości. Jak wynika bowiem z ustalonego stanu faktycznego konflikt pomiędzy stronami na tle mieszkania przez pozwaną z rodziną w nieruchomości powoda i sposobu korzystania z niej narasta od lat, przyjmując nawet formy awantur i przepychanek, przy czym trudno jest doszukiwać się w tym głównej roli aktualnej żony powoda, jak sugerowała to pozwana. Ponadto za naturalne i akceptowalne należy uznać dążenie powoda, który ma na utrzymaniu żonę i troje dorastających dzieci, do uzyskania jak najlepszych warunków lokalowych we własnej nieruchomości, w tym komfortu samodzielności i intymności. Dążeń tych nie sposób uznać za czynienie ze swojego prawa użytku sprzecznego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności lub z zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 Kc.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c., nakazał pozwanym A. M., B. M. i M. M. (1) opuścić, opróżnić i wydać w posiadanie powoda nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym przy ul. (...) w G..

Ponieważ proces dotyczył opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, sąd winien był rozstrzygnąć o prawie bądź braku prawa pozwanych do lokalu socjalnego. Zgodnie, bowiem z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266) 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. Zgodnie z ust. 3 art. 14 powołanej wyżej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W ocenie Sądu okoliczności związane z dotychczasowym sposobem korzystania z lokalu przez pozwanych takie jak to, że pozwana A. M. uiszczala opłaty eksploatacyjne związane z tym lokalem, odświeżała to mieszkanie, dokonała remontu mieszkania przystosowując go do zamieszkania oraz szczególna sytuacja majątkowa i rodzinna wszystkich pozwanych, polegająca na tym, iż pozwani M. i B. M. są małoletni, a pozwana A. M. samodzielnie ich wychowuje i sprawuje nad nimi stałą opiekę oraz że pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać, uzasadnia rozstrzygnięcie, że wszyscy pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, co uzasadniało z kolei rozstrzygnięcie o wstrzymaniu wykonania wyroku eksmisyjnego wobec nich do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę K..

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 102 Kpc, mając na uwadze szczególną sytuację materialną i osobistą pozwanych, których dotyczy nakaz eksmisji. Pozwani M. i B. M. są małoletni, a pozwana utrzymuje się z alimentów pobieranych z funduszu alimentacyjnego w wysokości 800 zł na dwoje dzieci, świadczenia rodzinnego 500 plus, zasiłku rodzinnego w wysokości 250 zł oraz pracuje jedynie dorywczo, aby móc zaspokoić najpilniejsze potrzeby swojej rodziny.

Jednocześnie, na podstawie § 13 pkt. 1 w zw. z § 4 ust. 1, 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2016 poz. 1714 ze zm.), Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu pozwanej od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę 360 zł, powiększoną o należny podatek VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym A. M., M. M. (1) i B. M. z urzędu, mając na uwadze nakład pracy pełnomocnika, wartości przedmiotu sprawy, wkładu pełnomocnika w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych oraz stopnia zawiłości sprawy

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.