

Sygn. akt: I C 440/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Iwona Górską

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 listopada 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **E. N. i R. M.**

przeciwko **A. W. (1), K. W. (1), J. W. i K. Ż.**

z udziałem interwenienta ubocznego **Gminy M. G.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. W. (1), K. W. (1), J. W. i K. Ż. opuścić, opróżnić i wydać solidarnie powodom E. N. i R. M. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) na działce nr (...) KM 23, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...);

II. ustala, że pozwanym A. W. (1), K. W. (1), J. W. i K. Ż. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt **I C 440/17**

UZASADNIENIE

Powodowie E. N. oraz R. M. wnieśli pozew przeciwko K. W. (1), A. W. (1), D. W., J. W. o nakazanie im, aby opuścili, opróżnili i wydali powodom lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) na działce nr (...), karta mapy 23, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), a także o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że są właścicielami powyżej nieruchomości, która zamieszkała jest przez pozwanych i nie jest to posiadanie samoistne i w dobrej wierze. Postanowieniem Sądu Powiatowego w G. z dnia 07 lutego 1968 roku w sprawie II Ns 85/68 stwierdzono, że H. M. i M. P. nabyły przedmiotową nieruchomość przez zasiedzenie, a następnie została ona wywłaszczona w dniu 19 listopada 1969 roku na rzecz Skarbu Państwa w celu budowy bazy transportowej 100 stanowisk na terenie G.-C. (...).

Wskazali, że wówczas część nr 1 nieruchomości zamieszkała była przez H. M. (następnie W.), Z. M., E. N. i L. M., a część nr 2 przez M. P., J. P., A. P. i S. P.. Natomiast w 1989 roku część nr 1 zamieszkała tylko H. M.. Następnie jedno pomieszczenie zajął A. W. (1), wprowadzając swoją rodzinę.

Pozwani byli najemcami spornej nieruchomości na podstawie umowy najmu zawartej z Administracją (...) w G. z dnia 06 marca 2001 roku.

Decyzją z dnia 08 czerwca 2001 roku Prezydent Miasta G. orzekł o zwrocie na rzecz M. P. w 2/4 części i na rzecz powodów po 1/4 części wywłaszczonej wcześniej nieruchomości. Fizycznego zwrotu nieruchomości dokonano 14 maja 2014 roku. Powódka zwróciła się wówczas do pozwanych o zapłatę czynszu najmu w kwocie 800 zł miesięcznie, a pozwani odmówili. Tak samo było, kiedy powodowie proponowali pozwanym zawarcie umowy najmu. Powodowie podnieśli, że uprzedzali pozwanych o możliwości skierowania sprawy na drogę sądową.

(pozew – k. 2-5, pismo z dnia 12.06.2017r. – k. 52-53, pismo z dnia 17.07.2017r. – k. 61-62)

Pozwani A. W. (1) oraz K. W. (1) wnieśli o oddalenie powództwa, ewentualnie ustalenie, że przysługuje im lokal socjalny, a także zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że A. W. (1) włada nieruchomością na podstawie dorozumianej umowy użyczenia. Wykonał on remont w nieruchomości, która nie nadawała się do zamieszkała. Pozwany przyznał, że nigdy nie uiszczał należności tytułem korzystania z nieruchomości powoda, a wyłącznie w okresie do 2001 roku uiszczał należność na rzecz Administracji (...) w G.. Pozwani wskazali, że w okresie od wprowadzenia się uiszczają opłaty eksploatacyjne za wodę, prąd i Internet bez opóźnień oraz korzystają w sposób prawidłowy z nieruchomości. Pozwani podnieśli, że z racji wzajemnych powiązań rodzinnych sporną nieruchomość poza A. W. (1) zajmuje jego żona – K. W. (1) oraz ich dzieci J. W. i D. W.. Pozwani stali na stanowisku, że pisma o zawarcie umowy najmu dotyczyły jedynie zmiany podstawy władania nieruchomością, a sami pozwani pozostawali w przekonaniu, że posiadają tytuł prawny do zajmowania nieruchomości. Według nich nigdy nie wypowiedziano łączącej strony umowy. Pozwani wskazali również na zły stan zdrowia, który uzasadnia przyznanie im lokalu socjalnego.

(odpowiedź na pozew – k. 87-90)

Pozwana J. W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i przyznanie jej prawa do lokalu zastępczego.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwani władają nieruchomością na podstawie umowy użyczenia, która nie została wypowiedziana, a dopiero w 2014 roku powódka zaproponowała zawarcie umowy najmu, co spotkało się z odmową pozwanych z uwagi na to, że warunki nie były korzystne. Pozwana dodała, że jej rodzice poczynili kosztowne nakłady na spornej nieruchomości.

Poza tym pozwana wskazała, że w spornej nieruchomości mieszka od urodzenia, a obecnie wraz z nią zamieszkuje jej małoletni syn K. Ż. urodzony dnia (...). Podała, że nie posiada środków na samodzielne utrzymanie ani możliwości samodzielnego wynajmu lokalu mieszkalnego.

(odpowiedź na pozew – k. 104-105)

Pozwany D. W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Powielił argumenty dotyczące uprawnień do zajmowania lokalu przez pozwanych, przy czym wskazał, że od 2 lat nie zajmuje spornej nieruchomości ani nie posiada w niej żadnych rzeczy.

(odpowiedź na pozew – k. 108-109)

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

(interwencja uboczna – k. 84)

Na rozprawie dnia 20 września 2017 roku do udziału w sprawie wezwano małoletniego K. Ż..

(protokół rozprawy z dnia 20.09.2017r. – k. 120, płyta CD – k. 122)

Pismem z dnia 10 października 2017 roku powódka cofnęła powództwo w stosunku do D. W..

(pismo z dnia 10.10.2017r. – k. 147)

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2017 roku umorzono postępowanie w stosunku do D. W..

(postanowienie z dnia 16.11.2017r. – k. 172)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem Sądu Powiatowego w G. z dnia 07 lutego 1968 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 85/68 stwierdzono, że H. M. nabyła przez zasiedzenie po niewydzielonej połowie własność nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) o powierzchni 324 m² oznaczonej na mapie katastralnej KM 17, działka (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) z dniem 30 września 1960 roku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: postanowienie z dnia 07.02.1968r. – k. 12)

Powyzsza nieruchomość została nabyta przez Skarb Państwa w trybie wywłaszczenia nieruchomości dnia 19 listopada 1969 roku (Rep. A nr 14632) a następnie decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 08 czerwca 2001 roku zwrócona M. P. (2/4 części), E. N. (w 1/4 części) oraz R. M. (w 1/4 części) jako działka nr (...) zapisana w księdze wieczystej Kw nr (...) (obecnie (...)).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: decyzję z dnia 08.06.2001r. – k. 13-18)

Dnia 28 września 2007 roku pozwani K. W. (2) i A. W. (2) wydzierżawili od Gminy M. G. działkę o powierzchni 72 m², położoną w G. przy ul. (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym, oznaczonej na karcie mapy KM 17, obejmującej część działki nr (...), dla której prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...). Dzierżawa wygasła na skutek zwrotu nieruchomości właścicielom.

(umowa dzierżawy (...) – k. 37 akt lokalowych, akt notarialny – k. 41-40)

Pozwani od 2001 roku do czasu fizycznego zwrotu nieruchomości właścicielom uiszczali czynsz najmu przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy M. G. wraz z opłatami eksploatacyjnymi.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: teczkę akt lokalu nr 1, pismo z dnia 11.12.2014r. – k. 32, zeznania powódki E. N. – k. 245-245v., płyta CD – k. 246a, zeznania pozwanego A. W. (1) – k. 276v.-277, płyta CD – k. 278, zeznania pozwanej J. W. – k. 277-277v., płyta CD – k. 278)

Fizyczne przekazanie nieruchomości przez Gminę M. G. na rzecz powyższych właścicieli nastąpiła dnia 14 maja 2014 roku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: protokół z dnia 14.05.2014r. – k. 19-19v.)

W 2014 roku powódka E. N. złożyła pozwanej K. W. (1) ofertę najmu przedmiotowej nieruchomości. Pozwana odmówiła.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: jednostronnie podpisana umowa najmu – k. 20-21v., oświadczenie z dnia 04.11.2014r. – k. 22, pismo z dnia 11.11.2014r. – k. 23, pismo z dnia 18.12.2014r. – k. 25-26, pismo z dnia

07.01.2015r. – k. 27-28, pismo z dnia 26.01.2015r. – k. 29-30, pismo z dnia 10.02.2015r. – k. 31, zeznania powódki E. N. – k. 245-245v., płyta CD – k. 246a, zeznania pozwanej J. W. – k. 277-277v., płyta CD – k. 278)

Pismem z dnia 22 marca 2017 roku powodowie wezwali pozwaną K. W. (1) do zapłaty kwoty 17.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem bezumownego korzystania w powyższej nieruchomości za okres od dnia 01 czerwca 2014 roku do dnia 17 marca 2017 roku – w terminie 7 dni pod rygorem naliczenia opłat za czynsz najmu w wysokości 800 zł począwszy od kwietnia 2017 roku i pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową z pozwem o eksmisję. Tożsame żądanie skierowane zostało do pozwanego A. W. (1) pismem z dnia 21 marca 2017 roku.

(wezwanie z dnia 22.03.2017r. – k. 33-34, wezwanie z dnia 21.03.2017r. – k. 35-36)

Obecnie sporna nieruchomość zajmowana jest przez pozwanych.

(okoliczności bezsporne)

Pozwany A. W. (1) ma 49 lat. Posiadał orzeczenie o częściowej niezdolności do pracy do dnia 31 grudnia 2017 roku. Otrzymuje świadczenie rentowe w wysokości 804 zł. W zależności od stanu zdrowia dorabia dorywczo. Cierpi na niestabilną dławicę piersiową, nadciśnienie tętnicze, cukrzycę typu II oraz hipercholesterolemię. Do dnia 31 stycznia 2021 roku ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności. Przez 23 lata pracował jako ratownik medyczny.

(dowód: legitymacja rencisty – k. 95, dokumentacja medyczna – k. 96-102, orzeczenie – k. 145-145v., orzeczenie z dnia 31.01.2018r. – k. 269-269v., zeznania pozwanego A. W. (1) – k. 276v.-277, płyta CD – k. 278)

Pozwana K. W. (1) ma 50 lat. Otrzymuje świadczenie rentowe w wysokości około 700 zł. Cierpi na wczesne reumatoidalne zapalenie stawów, nadciśnienie tętnicze oraz niedoczynność tarczycy. Do dnia 28 lutego 2021 roku ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności.

(dowód: orzeczenie z dnia 12.02.2018r. – k. 270-270v., dokumentacja medyczna – k. 271-272, zeznania pozwanego A. W. (1) – k. 276v.-277, płyta CD – k. 278)

Pozwana J. W. ma 28 lat. Otrzymuje świadczenie wychowawcze w kwocie 500 zł, alimenty na syna 300 zł oraz 520 zł z tytułu opieki nad niepełnosprawną babką, która otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.500 zł. Posiada 13-letni samochód marki K. (...) o wartości około 5.000 zł, którego koszt utrzymania to roczne ubezpieczenie OC – 1.000 zł, paliwo – 50 zł miesięcznie oraz około 200 zł tytułem napraw co kilka miesięcy. Samotnie wychowuje trzyletniego syna – K. Ż..

(dowód: zeznania pozwanej J. W. – k. 277-277v., płyta CD – k. 278, odpis aktu urodzenia – k. 106)

Pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, na którego miesięczne koszty utrzymania składają się wydatki na: energię elektryczną – 200-250 zł, wodę – 20-25 zł, gaz butlowy – 31 zł, telewizję i (...) 60 zł, leki pozwanego A. W. (1) – 150 zł, jego telefon – 32 zł, leki pozwanej K. W. (1) – 100 zł. Pozwani posiadają niesprawny samochód marki O. (...), którego koszt ubezpieczenia OC wyniósł 600 zł.

(dowód: zeznania pozwanego A. W. (1) – k. 276v.-277, płyta CD – k. 278, zeznania pozwanej J. W. – k. 277-277v., płyta CD – k. 278)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, przesłanych przez instytucje na żądanie Sądu, a także zeznań stron. W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej, podobnie jak i szczerym i spontanicznym zeznaniom stron.

Podstawę prawną roszczenia powodów stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., 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.

Żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powodów do spornego lokalu. Strona pozwana podnosiła jedynie, że zajmują sporny lokal na podstawie umowy użyczenia.

Sąd zważył, że przedmiotowa nieruchomość została wywłaszczona w 1969 roku, decyzja o jej zwrocie wydana została w 2001 roku, zaś faktyczny zwrot nastąpił 14 maja 2014 roku.

Przed fizycznym zwrotem nieruchomości pozwani zamieszkiwali sporną nieruchomość na podstawie stosunku dzierżawy zawartego z Gminą G.. Pozwani przyznali, że w roku 2014 uiszczali opłaty czynszowo-eksploatacyjne na rzecz Gminy M. G., a co potwierdzają złożone przez nią dokumenty w postaci teczki akt lokalu nr 1. W takiej sytuacji nie można uznać, aby istniała w dalszym ciągu umowa użyczenia zawarta z poprzednikami prawnymi obecnych właścicieli spornej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że nie istnieje możliwość, aby jednocześnie pozwani związani byli stosunkiem umownym z pozwaną Gminą i jednocześnie umową użyczenia z właścicielami nieruchomości, którą do czasu fizycznego zwrotu zarządzała Gmina M. G., przez swoją jednostkę budżetową.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Stosownie natomiast do treści art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Zgodnie zaś z art. 716 k.c. jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Umowa użyczenia może zostać zawarta w dowolnej formie: pisemnej, ustnej, a także przez czynności faktyczne (per facta concludentia). Jej rozwiązanie następuje bądź przez upływ czasu w przypadku umowy użyczenia zawartej na czas oznaczony bądź w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony, gdy biorący rzecz do używania uczynił z niej użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić (art. 715 k.c.) albo w drodze wypowiedzenia (art. 365¹ k.c.).

Na uwadze należy mieć odstęp czasowy, jaki upłynął pomiędzy fizycznym zwrotem nieruchomości, a propozycją powódki zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu. Pozwani nie kwestionowali uprawnień właścicielskich powódki do spornej nieruchomości. Jednocześnie odmawiali zawarcia umowy najmu, twierdząc, że złożona oferta nie jest dla nich korzystna. Zgłoszona przez powódkę propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jednoznacznie wskazywała, że zamierza ona pobierać pożytki z przysługującej jej części nieruchomości i nie wyraża zgody na bezpłatne jej używanie przez pozwanych. Nie sposób uznać, że powódka nawet w sposób dorozumiany wyrażała zgodę na taki sposób korzystania z nieruchomości przez pozwanych. Sami pozwani zeznawali, że powódce zależało na tym, aby pobierać czynsz najmu, ewentualnie aby pozwani opuścili sporną nieruchomość. Sąd uznał, że bierna postawa właścicieli nieruchomości przez niemal półroczny okres, jaki upłynął od daty fizycznego zwrotu nieruchomości do czasu złożenia propozycji najmu spornego lokalu nie można uznać ze zezwolenie na bezpłatne używanie nieruchomości przez pozwanych. Co więcej w korespondencji z powódką pozwani nie powoływali się na istnienie pomiędzy stronami umowy użyczenia. Z pewnością pozwani reprezentowani przez fachowego pełnomocnika w postępowaniu przedsądowym zdawali sobie sprawę z możliwości wypowiedzenia umowy użyczenia. Stanowisko pozwanych zdaniem Sądu zostało przez nich przyjęte jedynie dla potrzeb niniejszego postępowania – w żadnym razie nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Gdyby jednak przyjąć, że umowa użyczenia zawarta pomiędzy A. W. (1) a poprzedniczką prawną powodów H. M., była kontynuowana po okresie obowiązywania umowy dzierżawy z 28.09.2007r. z Gminą G., to należałoby uznać, że została zawarta na czas nieoznaczony, bez ustalonego celu. Nie ma podstaw prawnych do uznania, że użyczenie nawiązane na czas nieokreślony wiąże strony aż do momentu zaistnienia okoliczności wymienionych w przytoczonym przepisach art. 715 i 716 k.c. Wykładnia taka pozostawałaby w sprzeczności z jedną z głównych zasad prawa cywilnego, zasadą autonomii woli stron, wyrażoną w przepisie art. 353¹ k.c., który to przepis uprawnia każdą ze stron umowy do ułożenia stosunku prawnego według swego uznania, byleby jego treść lub cel umowy nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Norma ta nie ogranicza się przy tym jedynie do nawiązania stosunku prawnego, lecz również do jego zmiany oraz rozwiązania. W doktrynie ugruntował się pogląd, że jeżeli umowa zawarta na czas nieoznaczony nie określa celu użyczenia (takie określenie nie należy do essentialia negotii umowy użyczenia), wówczas możliwe jest wypowiedzenie w terminie uwzględniającym interesy obu stron (tak Z. Radwański, w: System, t. III, cz. 2, s. 383; J. Gudowski, w: Komentarz 2011, I, s. 497). Specyfika umowy użyczenia w której jedna strona bez żadnego ekwiwalentu zmuszona jest do rezygnacji z korzystania ze swojego prawa, powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Odmowa uznania za dopuszczalne rozwiązania w drodze wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony i nie określającej celu użyczenia mogłoby prowadzić do niedającej się zaakceptować sytuacji, w której dający rzecz w użyczenie nigdy nie odzyskałby prawa do swojej rzeczy. Specyfika, a szczególnie nieodpłatność umowy użyczenia, wskazany brak ekwiwalentności świadczenia, czyni niemożliwym traktowanie w taki sam sposób stron umowy użyczenia lokalu jak stron umowy najmu lokalu. Brak jest także podstaw do wywodzenia, że wypowiedzenie umowy użyczenia wymaga dla swej skuteczności istnienia realnie istniejącej przyczyny wypowiedzenia. Przyjęcie ww. postulatu powodowałoby nierówność wobec prawa i nakazywało właścicielowi rzeczy bezterminowe i nieodpłatne znoszenie ograniczenia swego prawa. Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, iż istnieje możliwość rozwiązania bezterminowej umowy użyczenia poprzez zgodne oświadczenia woli stron, a nadto również poprzez jednostronne oświadczenie woli jednej strony.

W rozpatrywanej sytuacji należałoby uznać, że umowa użyczenia została przez strony zawarta na czas nieokreślony i że strony nie określiły celu użyczenia. Zatem w świetle poczynionych wyżej uwag dla rozwiązania łączącej strony umowy wystarczające byłoby złożenie przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Nawet, gdyby przyjąć, że interes pozwanych, którzy z uwagi na użyczenie należącego do pozwanej lokalu nie mieli możliwości niezwłocznego wyprowadzenia się z lokalu obecnych właścicieli, wymagał dłuższego terminu wypowiedzenia, niż wskazany w pismach o wypowiedzeniu, to niewątpliwie od dnia doręczenia pozwany odpisu pozwu upłynął wystarczająco długi termin by uznać go za chroniący interesy pozwanych w należyтым stopniu (vide: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 1997 roku, III CZP 39/97, OSNC z 1997 roku, zeszyt 12, poz.191).

W doktrynie prezentowany jest również pogląd zgodnie z którym jeżeli przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wówczas stosując przez analogię przepis art. 688 k.c., dotyczący terminów wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego, należy uznać, iż taką bezterminową umowę użyczenia można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. (por. „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia Zobowiązania”, tom II, praca zbiorowa, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1997 r., str. 221).

Uznając, że strony łączyła umowa użyczenia, to pozwani otrzymali oświadczenia o wypowiedzeniu umowy użyczenia przez doręczenie odpisu pozwu, co miało miejsce ponad rok przed zamknięciem rozprawy, a zatem wniesione powództwo miałoby podstawę w przepisie art. 718 § 1 k.c.

W konsekwencji należało przyjąć, niezależnie od tego, czy strony łączyła umowa użyczenia, że pozwany nie przysługuje skuteczne względem powodów prawo do korzystania ze spornej nieruchomości.

Sąd zważył również, że nie sposób uznać, by żądanie zgłoszone przez powodów stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony

przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. Sytuacja rodzinna i materialna pozwanych, którą Sąd ustalił nie może być uznana za szczególnie wyjątkową, tak aby uzasadniała oddalenie powództwa.

Sąd zważył także, że zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 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. 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. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 wyżej cytowanej ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przepisy art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Z ochrony przewidzianej w art. 14 powołanej ustawy nie korzystają natomiast osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (por. Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych. Pozwani wynajmowali lokal na podstawie stosunku prawnego z Gminą M. G.. Prawo to utracili z chwilą fizycznego zwrotu nieruchomości obecnym właścicielom, tj. dnia 14 maja 2014 roku. W tej sytuacji nie ulega wątpliwości, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy. Za lokatora należy uznać również osobę korzystającą z lokalu na podstawie umowy użyczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 roku, II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 rok, Nr 10, str. 479; Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Z uwagi na fakt, iż sporny lokal nie wchodzi obecnie w skład publicznego zasobu mieszkaniowego nie miał zastosowania ust. 4 ww. przepisu wskazujący na przypadki obligatoryjnego obowiązku przyznania lokalu socjalnego osobom spełniającym kryteria w nim wskazane. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów w stosunku do pozwanych oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Powołany przepis art. 14 ust. 7 nie uchyla natomiast obowiązku sądu rozważenia przytoczonych wyżej przesłanek przyznania lokalu socjalnego określonych w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy. Na sądzie nadal ciąży obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.02.2008 r., II CSK 484/07, LEX nr 496377).

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie wobec pozwanych zachodzą okoliczności orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, na podstawie art. 14 ust. cytowanej wyżej ustawy.

Sąd wziął pod uwagę, że pozwani A. W. (1) oraz K. W. (1) są osobami o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, których jedyny stały dochód stanowią renty. O złym stanie zdrowia ww. pozwanych świadczy nadto dokumentacja medyczna potwierdzona ich zeznaniami. Natomiast w odniesieniu do pozwanej J. W. Sąd wziął pod uwagę, że jest matką samotnie wychowującą małoletniego syna K. Ż., a nadto opiekuje się niepełnosprawną babką, co również uniemożliwia jej podjęcie zatrudnienia. Jednocześnie pozwani nie posiadają środków finansowych i możliwości ich zgromadzenia, aby wynająć mieszkanie na wolnym rynku. Dochód netto w gospodarstwie domowym pozwanych wynosi około 350 zł/osobę. Pozwani nie mają również możliwości zamieszkania w innym lokalu niż obecnie przez nich zajmowany.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powodów nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powodce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

W punkcie II. wyroku, Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W punkcie III. Z kolei wykonanie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I. wyroku wstrzymał na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu. Zważyć należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 02 października 2015 roku o sygn. I ACa 2058/14 (LEX nr 1820933) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępnie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępnie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa.

W ocenie Sądu poniesienie przez pozwanych kosztów procesu pogorszyłoby ich i tak trudną sytuację majątkową. Należy mieć na uwadze, że pozwani osiągają niskie dochody, o czym mowa była powyżej, pozwani A. W. (1) oraz K. W. (1) są osobami schorowanymi i niepełnosprawnymi, zaś J. W. samotnie wychowuje małoletniego syna.

Z uwagi na przesłanki warunkujące przyznanie pozwanej lokalu socjalnego, opisane powyżej – zdaniem Sądu – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.