

UZASADNIENIE

Powódka M. M. (1) wniosła o nakazanie pozwanym J. M. (1), mał. M. G. i mał. W. M., aby opróżnili, opuścili i wydali jej lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...). Powódka wskazała, że jest właścicielem w.w. lokalu mieszkalnego, który pozwani zajmują bez tytułu prawnego. Podała, że obecnie mieszka w innym lokalu mieszkalnym z uwagi na naganne zachowanie pozwanej, która wprowadziła się do niego wraz z dziećmi w 2012r. i od tego czasu nieustannie wszczynają awantury, pije alkohol i nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości. Powódka wyjaśniła, że naganne zachowanie pozwanej jest uciążliwe dla zamieszkującej wciąż w lokalu babci powódki D. M. (1), na rzecz której ustanowiona jest służebność osobista całego lokalu mieszkalnego.

Pozwana, działająca w imieniu własnym oraz małoletnich pozwanych wniosła o oddalenie powództwa i nieobciążanie ich kosztami postępowania. Pozwana wskazała, że zamieszkuje w przedmiotowym lokalu za zgodą i wiedzą powódki. Wyjaśniła, że partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości, opłacając część rachunków do rąk D. M. (1), a także dba o czystość mieszkania. Pozwana wskazała, że utrzymuje się ze świadczeń z opieki społecznej i nie posiada środków, umożliwiających jej wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Pozwana zaprzeczyła, aby nadużywała alkoholu lub też wszczyniała awantury. W ocenie pozwanej działania powódki są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W piśmie z dnia 10 maja 2016r. interwenient uboczny Gmina L. wniosła o nie przyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Babcia powódki D. M. (1) w dniu 16.10.2014r. na mocy umowy darowizny rep. A 5377/2014 darowała powódce M. M. (1) samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w L., składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego tj. piwnic nr 1 -1A o łącznej powierzchni 93,63 m². Na nieruchomości ustanowiono nieodpłatnie i dożywotnio służebność osobistą na rzecz D. M. (1).

Dowód:

- akt notarialny z dnia 16.10.2014r., k.8-12,

- kw (...), k. 14-24.

W lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w L. obecnie zamieszkuje J. M. (1) (50 lat), K. G. (1) (21 lat), małoletni M. G. (17 lat), małoletnia W. M. (10 lat), D. M. (1) (75 lat). W lokalu ponadto często przebywa konkubent D. M. (1). Powódka M. M. (1) zamieszkuje z konkubentem K. S. (1) w jego mieszkaniu własnościowym w L. pod innym adresem. Pozwani zajmują jeden pokój, D. M. (1) drugi, a trzeci pozostaje do dyspozycji powódki. Pozwani dowiedzieli się o nabycia własności w.w. lokalu przez powódkę ze skierowanych do nich wezwań do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystania z lokalu.

Pozwana J. M. (1) jest matką samotnie wychowującą dwoje małoletnich pozwanych, utrzymuje się ze świadczeń z pomocy społecznej w wysokości ok. 420 zł otrzymuje także alimenty na dzieci w kwocie łącznej 520 zł. Pozwana nadużywała alkoholu poddała się jednak terapii odwykowej oraz uczestniczy w grupie wsparcia. Pozwana miewa epizody, podczas których spożywa alkohol, zdarza się to zazwyczaj poza domem, a w tym czasie małoletnią W. opiekuje się ojciec natomiast małoletni M. pozostaje pod opieką babci. Między pozwaną, a jej matką D. M. (1) dochodzi do nieporozumień i kłótni jednak od co najmniej od lutego 2016r. kobiety żyją zgodnie. Kobiety umówiły się, co do podziału domu i sposobu opłacania rachunków i sprzątania części wspólnych. Pozwana J. M. (1) regularnie opłaca wodę, śmieci i prąd proporcjonalnie do zużycia. Pozwana nie pozostaje w konflikcie z sąsiadami, nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, oczekuje na przydział lokalu socjalnego do zasiedlenia.

Dowód:

- przesłuchanie świadka M. F. k. 64-65,
- przesłuchanie świadka D. M. k. 93-94,
- przesłuchanie świadka K. G. k. 95,
- przesłuchanie świadka M. K. k.
- przesłuchanie powódki J. M. k.

(...) sp. zo.o. w L.- Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) zwracała się z interwencją do powódki o nieudostępnianie klucza do strychu osobom innym niż lokatorzy, należącego do niej mieszkania. Powódka została zobligowana do uprzątnięcia strychu i zabrania mebli, sprzyjających organizowaniu imprez.

W dniu 05.01.2016. pozwana J. M. (1) została zabrana do Miejskiej Izby Wyrzeźwień z powodu wszczynania awantury domowej pod wpływem alkoholu. Od 2012r. Komenda Miejska Policji w L. nie odnotowała innych interwencji z udziałem pozwanej.

Dowód:

- pismo z dnia 12.05.2016 r., k. 46,
- pismo z dnia 22.02.2016r., k. 58,
- dokumentacja fotograficzna, k. 59-62.

W dniu 14 lipca 2015r. powódka wezwała pozwana J. M. (1) do uiszczania opłat za bezumowne korzystanie z lokalu.

Dowód:

- wezwanie z dnia 14.07.2015r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 6-7.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Spór w niniejszej sprawie sprowadza się do ustalenie czy powódka zasadnie żąda opróżnienie, opuszczenie i wydania przez pozwanych na jej rzecz lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) w obliczu zarzutu pozwanych, iż żądanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W myśl art. 222 § 1 kc 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.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że obecnie jedynym właścicielami spornego lokalu jest powódka natomiast na rzecz poprzedniej właścicielki nieruchomości D. M. (1) (babcią powódki) została ustanowiona służebność osobista mieszkania wobec czego nie jest ona już władna do użyczenia pozwanyemu lokalu mieszkalnego. Jak wynika z akt sprawy pozwani po dniu dokonania darowizny przebywali w lokalu za zgodą i wiedzą powódki, która wyprowadziła się z lokalu w momencie zamieszkiwania w nim pozwanych, a nadto pozostawała w stałym kontakcie z babcią. Obecnie wobec wysuwanego przez powódkę żądania eksmisji należało, przyjmując, że umowa użyczenia została wypowiedziana, a zatem pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Wobec powyższego powódka jako właściciel nieruchomości była uprawniona do wysunięcia żądania opartego na treści art. 222 § 1 kc. Pomimo przedstawionego powyżej uzasadnienia formalnego w ocenie Sądu roszczenia strony powodowej winno zostać oddalone z uwagi na sprzeczność żądania z

zasadami współżycia społecznego zgodnie z treścią art. 5 k.c. Na podstawie w.w. regulacji ocenie podlega zawsze konkretne roszczenie – żądanie określonego zachowania, kierowane przez określoną osobę – wobec określonej osoby, w konkretnym układzie okoliczności faktycznych. Innymi słowy zgodnie z intencją ustawodawcy – klauzula generalna zawarta w treści art. 5 k.c. chronić ma uczestników obrotu cywilnoprawnego w wyjątkowych sytuacjach przed rygoryzmem przepisów prawa poprzez dokonywanie oceny określonego żądania – pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego. Uznanie określonego żądania za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie oznacza zanegowania istnienia określonego prawa podmiotowego, lecz uznania, że w konkretnej sytuacji podnoszenie roszczenia nie podlega ochronie prawnej pomimo formalnej zgodności z przepisami prawa.

Sąd nie dał wiary relacji powódki oraz świadka K. S., co do nagannego zachowania pozwanej albowiem nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym. W lokalu jedynie raz interweniowała policja, nieporozumienie co do użytkowania strychu zostało wyjaśnione, a zarzuty dotyczące agresywności, wszczynania kłótni i awantur przez pozwaną oraz argumenty, że nie dba o dzieci i dom nie znajdują potwierdzenia. Z przesłuchania świadków w szczególności M. K., której relacja jest wiarygodna, a nadto koresponduje z materiałem dowodowym wynika że pozwana mimo epizodów alkoholowych oraz niewielkich dochodów jest dobrą matką, dbającą o małych dzieci pozwanych. Pozwana czyniła starania, aby pozostać trzeźwym alkoholikiem, a nadto dba o poprawę stosunków z matką D. M. (1). Pozwana zamieszkuje wydzieloną część nieruchomości zgodnie z jej podziałem dokonany wspólnie i w porozumieniu z D. M. (1), partycypuje ona również w kosztach utrzymania nieruchomości proporcjonalnie do zużycia mediów. Jak przyznała świadek D. M. (1) słuchana w sprawie co najmniej od marca 2016r. między nią a pozwaną panuje stosunkowo dobre relacje i mimo występujących czasami nieporozumień zgodnie korzystają z nieruchomości. Powyższą relację potwierdza także świadek K. G. oraz M. F., które to twierdzenia są wzajemnie spójne.

Powódka wskazywała, że jej intencją jest umożliwienie spokojnej starości babci w ocenie Sądu obecna relacja współlokatorów mieszkania przy ulicy (...) nie uzasadniają żądania pozwu. Za powyższym przemawia również to, że powódka ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w przeciwieństwie do pozwanych, a w szczególności jej małego rodzeństwa. Mając na uwadze powyższe tj. wiek małych dzieci pozwanych, stan zdrowia ich matki, łączące powódkę i D. M. (1) z pozwanymi więzi rodzinne, obecne relacje panujące pomiędzy członkami rodziny (współlokatorami), sposób korzystania z nieruchomości, podział obowiązków domowych nadto kierując się dobrem małych dzieci, które powinny wychowywać się w rodzinie w stabilnych, bezpiecznych warunkach bez widma eksmisji, zważywszy, że pozwana nie posiada oszczędności pozwalających jej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, a także mając na uwadze, iż oczekuje na lokal socjalny, Sąd uznał, iż powództwo podlega oddaleniu ze względu na zasady współżycia społecznego, o czym orzekł w sentencji wyroku.

Należy zauważyć, iż dokonana przez Sąd ocena żądania powódki nie oznacza trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego. Sąd uznał za niedopuszczalne żądanie opróżnienia lokalu skierowane wobec pozwanych w tym szczególnym układzie okoliczności faktycznych. Nie oznacza jednak zanegowania możliwości wystąpienia przez powódkę z żądaniem eksmisji pozwanych w razie zmiany okoliczności faktycznych. Co oznacza, że jeśli poprawi się sytuacja materialna pozwanych, otrzymają oni tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego czy też relacje lokatorów spornego lokalu ulegną tak dalekiemu zepsuciu, że ich wspólne, niezakłócone przebywanie w nieruchomości nie będzie możliwe, powódka będzie mogła ponownie wystąpić z przedmiotowym żądaniem. Pamiętać jednak należy, iż drobne nieporozumienia między współlokatorami, które obecnie mają miejsce nie uzasadniają żądania opróżnienia lokalu w ustalonym stanie faktycznym.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.