

Sygnatura akt IX C 830/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09-10-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Monika Skibińska

Protokolant:Anna Marczak

po rozpoznaniu w dniu 09-10-2013 r. we W.

sprawy z powództwa A. P., P. P.

przeciwko A. R. (1) i małoletniej K. R. reprezentowanej przez matkę A. R. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym A. R. (1) i małoletniej K. R. aby opróżniły , opuściły i wydały powodom A. P. i P. P. lokal mieszkalny nr (...) położony przy Pl. (...) we W.;

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IX C 830/12

## UZASADNIENIE

Powodowie A. P. oraz P. P. pozwem z dnia 7 września 2012 r. wnieśli o nakazanie pozwanym A. R. (1) i K. R. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) położonego przy pl. (...) we W. oraz orzeczenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych. Pismem z dnia 18 lutego 2013 r., złożonym na rozprawie w dniu 20 lutego 2013 r. pełnomocnik powodów cofnął wniosek zawarty w pkt. 4 petitum pozwu i wniósł o orzeczenie przez Sąd, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego .

W uzasadnieniu żądanie pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami w/w nieruchomości lokalowej, którą własność nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 1 sierpnia 2012 r. sporządzonej w formie Aktu notarialnego przez notariusz K. W. w (Rep. A nr 1891/2012). Powodowie podali, że sprzedający M. B. zataił fakt, że w przedmiotowym lokalu zameldowane są osoby trzecie - pozwane, nie posiadające tytułu prawnego do tego lokalu. Powodowie przed podjęciem decyzji o nabyciu komentowanej nieruchomości kilkakrotnie oglądali nieruchomość. Podczas oględzin lokalu nie przebywała w nim żadne osoby trzecie.

Lokal przy pl. (...) miał zostać wydany powodom najpóźniej w dniu 31 sierpnia 2012 r., jednak do tego nie doszło. W komentowanej dacie powodowie powzięli wiadomość o fakcie, że nieruchomość, która nabyli zajmują osoby trzecie – pozwane.

Przedmiotowy lokal został zakupiony w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych córki powodów rozpoczynającej październiku 2012 r. naukę na Uniwersytecie Przyrodniczym we W. oraz w celach zarobkowych.

W uzasadnieniu pisma z dnia 18 lutego 2013 r. pozwani wskazali, że pozwana A. R. (1) przebywa w spornym lokalu sporadycznie, gdzie zajmuje jeden pokój. Obecność pozwanej ogranicza się do przebywania w komentowanym lokalu kilka razy w ciągu miesiąca. Pozwana co do zasady zamieszkuje faktycznie u swojego konkubenta, gdzie nocuje. Jednocześnie powodowie podli, że córka pozwanej faktycznie zamieszkuje u swojej babci (matki pozwanej), w mieszkaniu nr (...), na tym samym piętrze – naprzeciw lokalu powodów. Na marginesie powodowie podali, że to babcia małoletniej pozwanej sprawuje nad nią faktyczną opiekę, ponieważ pozwana A. R. (1) prowadzi hulaszczy tryb życia, nie podejmuje pracy zarobkowej, nie zapewnia córce odpowiednich warunków socjalno – bytowych, a do lokalu przy pl. (...) sprowadza swojego konkubenta, organizuje libacje alkoholowe, co uniemożliwia córce powodów normalne zamieszkiwanie w tym lokalu.

**(k. 2, 57-58)**

W odpowiedzi na pozew pozwana A. R. (1) działając w imieniu własnym oraz małoletniej córki wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu zarzuciła, że w spornym lokalu zamieszkuje od 1999 r., a jej małoletnia córka K. R. od urodzenia, tj. od dnia 16 lutego 2004 r., wskazując, że w przedmiotowym lokalu do 2010 r. zamieszkiwał również M. B. – były konkubent pozwanej i ojciec małoletniej K. R..

Nadto pozwana podała, że we wrześniu 2012 r. w nieruchomości nr (...) przy pl. (...)zjawili się powodowie oświadczając, że są właścicielami komentowanego lokalu, zaś w dniu 7 września 2012 r. otworzyli drzwi i weszli do mieszkania. Pozwana o tym fakcie powiadomiła policję, która odmówiła podjęcia interwencji . W konsekwencji pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny z roszczeniem o przywrócenie posiadania, który w toku postępowania prowadzonego pod sygn. akt VIII 1315/12 zabezpieczył roszczenie pozwanej poprzez nakazanie A. P.i P. P.opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego położonego przy pl. (...)we W.. Powódka podniosła, że obecnie dysponuje jednym pokojem o powierzchni 6 m<sup>2</sup>, ma ograniczoną możliwość korzystania z łazienki i wc w spornym lokalu.

Pozwana podniosła, że roszczenie powodów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w przedmiotowym lokalu mieszka od wielu lat, konkubent zapewniał pozwaną, że to się nie zmieni, a ponadto jest osobą bezrobotną, zwróciła się o pomoc do MOPS we W., choruje na schorzenia dróg oddechowych, nie ma innego miejsca zamieszkania, biologiczny ojciec drugiej z pozwanych nie zapewnił jej warunków mieszkaniowych. Z ostrożności pozwane wniosły o przyznanie im lokalu socjalnego.

**(k. 39-40)**

Interwenant uboczny po stronie pozwanych – Gmina W. w zgłoszeniu przystąpienia do sprawy wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych. W piśmie z dnia 18 lutego 2013 r. interwenant zarzucił, że powodowie nie dochowali należytej staranności przed podpisaniem aktu notarialnego, bowiem nie sprawdzili, czy w przedmiotowym mieszkaniu nie są zameldowane osoby trzecie, a przed kupnem nieruchomości nie dokonali oględzin lokalu, czy jest on wolny od zamieszkania. Interwenant przyznał, że z uwagi na fakt, że jedna z pozwanych osób jest małoletnia pozwany przysługuje lokal socjalny. Obecnie na realizację przyznania lokalu socjalnego oczekuje 340 spraw, a w każdej z tych spraw zachodzi ryzyko, że właściciele żądać będą od Gminy odszkodowań na pokrycie strat powstałych w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego. Na marginesie interwenant wskazał, że powodowie powinni wystąpić z odpowiednim roszczeniem do zbywcy spornego lokalu.

**(k. 35-35)**

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie A. P. oraz P. P. na mocy umowy sprzedaży z dnia 01.08.2012 r. zawartej z M. B. nabyli prawo własności nieruchomości - samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy pl. (...), o łącznej powierzchni

33,93 m<sup>2</sup>, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę wieczystą oznaczoną nr ewidencyjnym (...).

Zgodnie z oświadczeniem sprzedającego zawartym w § 2 umowy sprzedaży przedmiotowy lokal miał być wolny od wszelkich ograniczeń, obciążeń i roszczeń osób trzecich.

Powodowie przed dokonaniem zakupu komentowanego lokalu (...) -krotnie oglądali sporny lokal.

**Dowód:**

- **umowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego z dnia 01.08.2012 r. (k.4-6)**
- **zeznania świadka K. P. (1) do protokołu rozprawy z dnia 29.05.2013 r. (k. 99)**
- **zeznania powodów P. P. oraz A. P. (k. 135)**

Pozwane A. R. (1) oraz K. R. są zameldowane w lokalu przy pl. (...) we W., pozwana ad. 1 od dnia 02.07.1999 r., pozwana ad. 2 od dnia 24.04.2004 r.

Pismem z dnia 03.09.2012 r. pozwane zostały wezwane przez powodów do opuszczenia w/w lokalu do dnia 05.09.2012 r. W dniu 7.09.2012 r. powodowie wywarzyli drzwi i weszli do mieszkania przy pl. (...). Pozwana o tym fakcie zawiadomiła policję, która odmówiła podjęcia interwencji. W konsekwencji pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny z roszczeniem o przywrócenie posiadania. W toku postępowania prowadzonego pod sygn. akt VIII 1315/12 Sąd Rejonowy zabezpieczył roszczenie pozwanej poprzez nakazanie A. P. i P. P. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego położonego przy pl. (...) we W..

**Dowód:**

- **pismo Urzędu Miejskiego W. z dnia 03.09.2012 r. (k. 3)**
- **zaświadczenie zameldowania na pobyt stały z dnia 07.11.2012 r. (k. 38)**
- **wezwanie z dnia 03.09.2012 r. (k. 7)**
- **akta Sadu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia VIII Wydział Cywilny prowadzone pod sygn. akt VIII C 1315/12**
- **postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia VIII Wydział Cywilny z dnia 18.01.2013 r., sygn. akt VIII C 1315/12 (k. 42)**
- **zeznania świadka J. W. (k. 99)**
- **zeznania świadka J. R. (k. 99)**
- **zeznania świadka U. P. (k. 99)**
- **zeznania świadka J. P. (1) (k. 100)**
- **zeznania świadka T. K. (k. 99)**

Pozwana A. R. (1) jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. od dnia 08.11.2011 r., z prawem do zasiłku od dnia 16.11.2011 r. do dnia 15.05.2012 r., obecnie nadal przysługuje jej status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku. Pozwana korzystała z pomocy MOPS we W. do dnia 31.08.2008 r. pobierała zasiłek rodzinny oraz dodatek z tytułu samotnego wychowywania dziecka. W styczniu 2010 r. (...) odmówił pozwanej przyznanie świadczeń

rodziny wobec niespełnienia kryterium dochodowego. Pozwanej nie przysługuje żadne świadczenie wypłacane przez ZUS.

Pozwana nie podejmuje żadnej pracy zarobkowej utrzymuje się z pomocy rodziców A. R. (2) oraz ojca, otrzymuje także od ojca pozwanej ad. 1 alimenty w kwocie 800,00 zł miesięcznie.

**Dowód:**

- **zaświadczenie wydane przez PUP we W. z dnia 06.11.2012 r. (k.41)**
- **zaświadczenie wydane przez PUP we W. z dnia 06.02,2013 r. (k. 44)**
- **indywidualna karta wypłaty zasiłków (k. 45)**
- **pismo MOPS we W. z dnia 31.10.2012 r. (k. 24)**
- **pismo ZUS Oddziału we W. z dnia 12.11.2012 r. (k.28)**
- **odpis zupełny aktu urodzenia K. R. (k. 43)**
- **zeznania pozwanej A. R. (1) (k. 135)**

Pozwana ad. 2 – K. R. jest osobą małoletnią urodzoną w dniu (...) we W. pochodzi z nieformalnego związku (...) z M. B..

Pod syg. akt III R Nsm 326/13 w tut. Sądzie toczyło się postępowanie w sprawie sytuacji życiowej małoletniej K. R..

**Dowód:**

- **zawiadomienie w przedmiocie zagrożenia dobra dziecka sporządzone przez powoda P. P., a skierowane do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia III Wydział Rodzinny i Nieletnich (k. 112-113)**

Sporny lokal od dnia 28.09.2012 r. zamieszkuje córka powodów, która od października 2012 r. rozpoczęła studia na Uniwersytecie Przyrodniczym we W.. Córka powodów zajmuje w spornym lokalu (...) pokój, w którym znajduje się aneks kuchenny.

Między córką powodów, a powódką dochodzi do kłótni na tle używania spornego lokalu, w szczególności w sytuacjach kiedy pozwana A. R. (1) będąc pod wpływem alkoholu przyprowadza do zajmowanego pokoju mężczyzn. W czasie jednego z takich zdarzeń z dnia 10.03.2013 r. pozwana ad. 1 kierowała w stosunku do córki powodów słowa powszechnie uznane za obelżywe obrażając ją i grożąc K. P. (2) pobiciem.

**Dowód:**

- **zeznania świadka K. P. (1) (k. 99, 135)**
- **nagranie CD z dnia 10.03.2013 r. (k. 114)**

Przed nabyciem spornego lokalu przez powodów przez około 10 lat zamieszkiwała w nim pozwana ad. 1 wspólnie ze swoim konkubentem M. B., a pozwana ad. 2 od urodzenia.

W początkowy okresie sporu, tj. w okresie od września 2012 r. pozwane ad.1 i ad. 2 przebywały w zajmowanym przez nie pokoju około 5 razy w tygodniu, ich obecność w spornym lokalu systematycznie spadała i ograniczała się wyłącznie do nocowania w lokalu nr (...). Pozwana na wezwanie powodów usunęła część należących do niej rzeczy ze spornego lokalu, przenosząc je do piwnicy, do lokalu A. R. (2) oraz do znajomych.

Z uwagi na brak dostępu do kuchni, która ma formę aneksu połączonego z pokojem zajmowanym przez córkę powodów oraz problemami technicznymi z łazienką obecność pozwanych w sporny lokalu jest znikoma.

Pozwana ad. 1 zjawia się w ciągu dnia na około 10 min w lokalu nr (...) i nocuje w nim incydentalnie, od maja 2013 r. średnio 3 krotnie w ciągu miesiąca. W okresie przerwy wakacyjnej w roku 2013 r. w lokalu nr (...) nie zanotowano zużycia wody, co potwierdza fakt, że przedmiotowy lokal nie był użytkowany przez pozwane ad. 1 i ad. 2.

Pozwana ad. 2 w początkowym okresie nocowała w spornym lokalu wyłącznie w czasie kiedy przebywała tam pozwana ad. 1. Od końca października 2012 r. pozwana ad. 2 nocuje, odrabia lekcje, spożywa posiłki w lokalu nr (...) przy pl. (...), u swoje babci A. R. (2).

Analogicznie pozwana ad. 1 nocuje w lokalu nr (...) około 4 razy w tygodniu, gdzie korzysta z toalety, spożywa posiłki i gdzie przeniosła część swoich rzeczy.

**Dowód:**

- **zeznania świadka K. P. (1) (k. 99, 135)**
- **zeznania świadka P. G. (k. 99)**
- **zeznania pozwanej A. R. (1) (k. 135)**
- **sprawozdanie z wywiadu dotyczącego sytuacji życiowej małoletniej K. R. sporządzone przez Kuratora zawodowego A. S. z dnia 12.03.2013 r. (k. 106)**
- **zeznania świadka J. G. (1) (k. 117)**
- **zeznania świadka J. W. (k. 99)**
- **zeznania świadka J. R. (k. 99)**
- **zeznania świadka U. P. (k. 99)**
- **zeznania świadka J. P. (2) (k. 100)**
- **zeznania świadka T. K. (k. 100)**

Pozwana ad. 1 wzywana była przez powodów do opuszczenia spornego lokalu wezwania te okazały się bezskuteczne. Pozwana nie partycypuje w żadnych kosztach utrzymania lokalu nr (...) nie płaci czynszu oraz opłat za media mimo, że była wzywana przez powodów do uiszczenia stosownych opłat. Obecnie dług pozwanej z tego tytułu wynosi około 7000,00 zł.

Lokal nr (...) położony przy pl. (...) został trzy krotnie zalany przez wyciek z lokalu nr (...), do zdarzeń doszło w okresie użytkowania lokalu nr (...) przez córkę powodów oraz pozwane ad. 1 i ad. 2.

**Dowód:**

- **zeznania pozwanej A. R. (1) (k. 135)**
- **zeznania powodów P. P. oraz A. P. (k. 135)**
- **zeznania świadka B. K. (k. 135)**

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpatrywanej przez Sąd sprawie bezspornym było, że powodom przysługuje prawo własności nieruchomości - samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy pl. (...), które nabyli na mocy umowy sprzedaży z dnia 1.08.2012 r. zawartej z M. B..

Pozwane A. R. (1) i K. R. zajmowały i dysponowały przedmiotowym lokalem do czasu jego sprzedaży powodom na podstawie dorozumianej umowy użyczenia zawartej z byłym właścicielem i partnerem pozwanej ad. 1 M. B.. Już na wstępie należy zauważyć, że w tych przypadkach, w których umowa użyczenia została zawarta na czas oznaczony, użyczenie kończy się z upływem czasu w niej wskazanego. W braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego. Strony mogą ponadto zastrzec, że umowa użyczenia wygasa w każdym przypadku, o ile z takim żądaniem wystąpi użyczający (Zdzisław Gawlik; Komentarz do art.715 Kodeksu cywilnego, Lex nr 84038.). Zastrzec jednak należy, że zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa „W przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy” (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 569/04, LEX nr 175987). Podobnie orzekł również Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 19 kwietnia 2007 r. (I ACa 261/07, LEX nr 446235): „ W razie zbycia rzeczy użyczonej jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia na miejsce zbywcy i do stosunku użyczenia odpowiednio wyjątku z art. 678 § 1 k.c. stosować nie sposób, a ochrony uprawnień biorącego w użyczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi rzeczy użyczonej przepisy art. 710-719 k.c. nie przewidują.” Tym samym powodowie nie mieli obowiązku wypowiedzenia umowy użyczenia pozwanym, która to umowa wygasła z chwilą zbycia spornej nieruchomości. Po mimo tego faktu powodowie pismem z dnia 03.09.2012 r. zażądali od pozwanej A. R. (1) opuszczenia spornego lokalu.

Z uwagi na fakt, że do czasu zbycia przedmiotowego lokalu nr (...) pozwanym ad. 1 i ad. 2 przysługiwał tytuł prawny do w/w lokalu - A. R. (1) oraz K. R. przysługiwał status lokatora, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2001 r. nr 71, poz. 733 z późn. zm. - zwanej dalej ustawą).

Pierwotny status pozwanych obliguje Sąd do rozstrzygnięcia o kwestionowanym przez powodów uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego o czym w dalszej części uzasadnienia.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia była natomiast zasadność żądań powodów w zakresie nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, a zatem czy spełnione zostały przesłanki powyższe warunkujące.

Niewątpliwym jest, że materialno – prawną podstawę żądania pozwu stanowi brzmienie art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z przywołanym przepisem właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwane ad. 1 i ad. 2 straciły skuteczne uprawnienie do władania lokalem nr (...) w konsekwencji skutecznie zawartej umowy sprzedaży z dnia 1.08.2012 r.

Fakt skutecznego nabycia prawa własności spornego lokalu nie był kwestionowany przez pozwaną, jednak pozwane odmówiły opuszczenia, opróżnienia i wydania spornego lokalu powołując się na zasady współżycia społecznego, w których materializują swoje uprawnienie do zajmowania w/w lokalu.

Przepis art. 5 k.c. będąc normą ogólną, nie precyzuje, co należy rozumieć przez zasady współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem 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 dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa

z konkretnym stanem faktycznym. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 II CRN 127/94-Baza LEX 82293).

Oceniając zarzut pozwanej nie można zapomnieć po pierwsze, że prawo własności, a w szczególności prawo własności nieruchomości, jest jednym z najważniejszych praw majątkowych, czego wyrazem jest art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, który stanowi, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Dodatkowo art. 64 precyzuje, iż każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Szczególna pozycja prawa własności w systemie prawa cywilnego powoduje, iż jego ochrona poddana jest wyraźnej i pełnej regulacji w przepisach Kodeksu cywilnego. Przepisy zapewniają właścicielowi zarówno ochronę własności w razie utraty jego przedmiotu, jak i w razie dokonywania naruszeń w innej formie niż odebranie właścicielowi władania rzeczą. Przepisy ochronne znajdują się m.in. w art. 222-230 k.c. (zob. więcej S. Jackowski, Ochrona własności – komentarz praktyczny, Lex nr 68288). Ustawodawca przewidział szczególne środki ochrony w każdym przypadku, gdy dochodzi do naruszenia bezwzględного prawa właściciela do rzeczy, tj. w formie roszczenia windykacyjnego - wydobywczego.

Mając na uwadze wskazane okoliczności w ocenie Sądu zasady współzycia społecznego nie mogą unicestwić prawa właściciela do rzeczy, tym samym roszczenie powodów jest jak najbardziej uzasadnione w świetle poczynionych rozważań, tym bardziej, że pozwane ad. 1 i ad. 2 korzystają ze spornego lokalu bez tytułu prawnego.

Ponadto nie można nie zauważyć, iż nie może zasłaniać się zasadami współzycia społecznego ten, kto sam je narusza, co ma miejsce w danym stanie faktycznym.

Zachowanie pozwanej A. R. (1) nie odpowiada ogólnie przyjętym normom etycznym. Pozwana mimo, że ma pełną świadomość, że nie przysługuje jej obecnie tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu, nie partycypuje w żadnych kosztach jego utrzymania.

Pozwana A. R. (1) do spornego lokalu w porach nocnych sprowadza osoby trzecie, będąc pod wpływem alkoholu, wywołuje wówczas awantury z pozostałymi współlokatorami. Przedmiotowa okoliczność znajduje potwierdzenie w zeznaniach córki powodów K. P. (2), świadka P. G., a fakt ten potwierdza nagranie z dnia 10.03.2013 r. kłótni, do której doszło między w/w osobami, a pozwaną A. R. (1) będącą nie wątpliwie pod wpływem alkoholu. W czasie komentowanego zdarzenia pozwana kierowała w stosunku do córki powodów słowa powszechnie uznane za obelżywe obrażając ją i grożąc K. P. (2) pobiciem. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd dał wiarę w/w osobowemu źródłom dowodowym, jednocześnie nie znajdując jakichkolwiek podstaw, uzasadniających podważenie ich wiarygodności.

Taki stan rzeczy nie zasługuje na ochronę normatywną w świetle art. 5 k.c., zaś okoliczność nadużywania alkoholu pośrednio została potwierdzona przez świadka J. W., która wprost zeznał, że pozwana A. R. (1) ma problem alkoholowy, co też częściowo wynika z zeznań świadka T. K., która wskazała, że widziała pozwaną ad. 1 jak spożywa alkohol, ale nie widziała aby była pijana. Mając na względzie zasady doświadczone życiowego, należy wysunąć wniosek, że agresywne zachowanie pozwanej, które obrazuje nagranie z dnia 10.03.2013 r. nie miało charakteru incydentalnego, a przeciwnie powtarzało ilekroć pozwana przebywała w spornym lokalu pod wpływem alkoholu co potwierdzają także zeznania powodów.

Odnosząc się do wiarygodności przywołanych świadków, Sąd dał wiarę w/w osobowemu źródłom dowodowym, jednocześnie nie znajdując jakichkolwiek podstaw, uzasadniających podważenie ich wiarygodności z wyłączeniem świadka T. K. w kontekście poprawnego zachowanie pozwanej i korzystania z zajmowanego bezumownie lokal nr (...) przez pozwaną w sposób odpowiadający zasadom współzycia społecznego. Wskazany świadek jest osobą zainteresowaną rozstrzygnięciem sporu na korzyść pozwanych, z którymi utrzymuje bliskie relacje towarzyskie, jednocześnie podawane przez tego świadka informacje o sposobie korzystania ze spornego lokalu przez pozwane stoją w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że przy stosowaniu reguł zawartych w normie art. 5 k.c. konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz, że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c., nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Taka praktyka - jak podkreśla się w doktrynie i judykaturze - mogłaby bowiem prowadzić do naruszenia zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., OSNC 2002, z. 3 poz. 32). Ponadto nie można powoływać się ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślenie zasady współżycia, lecz należy konkretnie wskazać, jaka z przyjętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego doznałaby naruszenia w konkretnej sytuacji (wyrok z dnia 14 października 1998 r., OSN 1999, z. 4 poz. 75). Pozwana działająca przez profesjonalnego pełnomocnika nie wskazała która konkretna zasada współżycia społecznego doznałaby naruszenia w przypadku orzeczenia jak w pkt. I sentencji wyroku.

Mając na uwadze wskazane okoliczności Sąd orzekł jak sentencji orzeczenia.

Zgodnie z brzmieniem 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. W ust. 4 stanowi się natomiast, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- kobiety w ciąży,
- 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.2))(17) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały,

- chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego niewątpliwym jest, że pozwanej A. R. (1) przysługuje status osoby bezrobotnej, o którym mowa art. 14 w/w ustawy, zaś pozwanej K. R. status osoby małoletniej. W tym kontekście należy zauważyć, że wprawdzie pozwana jest osobą bezrobotną jednak nie podejmuje żadnych kroków, po za zarejestrowaniem się w PUP we W., aby taki stan rzeczy zmienić. Pozwana ad. 1 jest osobą zdrową, z wykształcenia jest krawcową, ukończyła organizowany przez PUP we W. kursy w zakresie obsługi kas fiskalnych, a pomimo tego faktu nie stara się sama przedsięwziąć żadnych działań w celu znalezienia pracy. Pozwana mimo swojego wieku liczy i utrzymuje się z pomocy matki A. R. (2) i ojca oraz alimentów w kwocie 800 zł płaconych przez ojca jej dziecka.

Pozwana A. R. (1) wprawdzie wskazuje, że nie ma gdzie mieszkać i musi zapewnić córce odpowiednie warunki bytowe, jednak nie podejmuje żadnych faktycznych działań, które miałyby doprowadzić do zmiany zaistniałego stanu rzeczy. Przeciwnie pozwana ad. 1 markuje działania, zdając sobie sprawę z uprawnień, której daje norma art. 14 w/w ustawy i stara się ten stan rzeczy wykorzystać. To jednak działanie z perspektywy okoliczności faktycznych sprawy należy ocenić jako nadużycie prawa, które nie zasługuje na ochronę normatywną.

Sąd ustalił, że przed nabyciem spornego lokalu przez powodów przez około 10 lat zamieszkiwała w nim pozwana A. R. (1) wspólnie ze swoim konkubentem M. B., a pozwana K. R. od urodzenia oraz, że w okresie od września 2012 r. pozwana ad.1 i ad. 2 przebywała w zajmowanym przez nie pokoju około do 5 razy w tygodniu. Obecność pozwanych



w spornym lokalu od momentu jego zakupu przez powodów systematycznie spadała i w konsekwencji ograniczała się wyłącznie do sporadycznego nocowania w lokalu nr (...) przez pozwaną A. R. (1). Zmiana pierwotnego stanu rzeczy podyktowana była brakiem dostępu do kuchni, która ma formę aneksu połączonego z pokojem zajmowanym przez córkę powodów, a zamykanym na klucz oraz problemami technicznymi z łazienką w spornym lokalu. Zauważyć należy, że pozwane nigdy nie żądały udostępnienia im kuchni przez powodów, co tylko potwierdza fakt, że lokal nr (...) nie jest miejscem, w którym koncentruje się życie pozwanych.

Nadto pozwana ad. 1 zjawia się w ciągu dnia na około 10 min w lokalu nr (...) i nocuje w nim incydentalnie, od maja 2013 r. średnio 3 krotnie w ciągu miesiąca. W okresie przerwy wakacyjnej w roku 2013 r. w lokalu nr (...) nie zanotowano zużycia wody, co potwierdza stan wodomierzy w spornym lokalu. Tym samym logicznym jest, że przedmiotowy lokal nie jest użytkowany przez pozwane ad. 1 i ad. 2 podczas nieobecności córki powodów. Wskazane okoliczności zostały w części przyznane przez samą pozwaną A. R. (1), pośrednio wynikają również z zeznań świadków K. P. (1), P. G. oraz z zeznań J. W., J. R., U. P., T. K., J. G. (2).

Sąd nie dała wiary zeznaniom J. W., w kontekście obecnego sposobu korzystania przez pozwane ze spornego lokalu, tj. okoliczności, że świadek widziała „jak pozwana ad. 2 idzie spać do pokoju w lokalu nr (...)”. Twierdzenie to stoi w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Po pierwsze, świadek ten jak sama przyznała mieszka w mieszkaniu na klatce znajdującej się pod spornym lokalem, pracuje w godzinach od 17-23.30. Tym samym aby zaobserwować komentowaną okoliczności musiałaby specjalnie wracając w porze nocnej z pracy udawać się na wyższe piętro niż sama zamieszkuje, po czy dopiero udawać do własnego lokalu taki stan rzeczy jest nie logiczny, tym samym Sąd nie dał wiary temu świadkowi w prezentowanym kontekście.

Po drugie, pozostałe ze wskazanych osób – świadków strony pozwanej J. R., U. P., J. G. (1), posiadają informacje o sytuacji mieszkaniowej przekazane im przez samą pozwaną lub jej matkę A. R. (2), od momentu nabycia lokalu przez powodów nie były w spornym lokalu. Tym samym ich wiedza jest w tym zakresie wtórna, nie obiektywna i stanowi w zasadzie powtórzenie stanowiska strony pozwanej. Sąd nie dał im wiary w kontekście obecnego sposobu korzystania przez pozwane ze spornego lokalu. Sąd dał wiarę zeznaniom w/w świadków w płaszczyźnie ustaleń dotyczących momentu, od kiedy pozwana zajmuje przedmiotowy lokal nr (...) oraz sposobu jego pierwotnego użytkowania.

Ustawodawca w sposób wyraźny przyznał Sadowi orzekającemu w sprawie możliwości orzeczenia o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w każdym przypadku, kiedy podmioty wskazane w art. 14 komentowanej ustawy mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie sądu, opartej o zgromadzony materiał dowodowy, z takim stanem rzeczy mamy do czynienia w przypadku pozwanych A. R. (1) oraz K. R.. Pozwane nie tylko mogą, ale zamieszkują w lokalu nr (...) znajdującym się na przeciwko spornego lokalu przy pl. (...), jest to lokal należący do matki pozwanej ad. 1 i babci pozwanej ad. 2 - A. R. (2). Jest więc to lokal rodzinny A. R. (1), w którym się wychowała i zamieszkiwała przed przeprowadzką do spornego lokalu.

To właśnie w lokalu nr (...) koncentruje centrum życiowe pozwanych.

Pozwana ad. 2 w początkowym okresie nocowała w spornym lokalu nr (...) wyłącznie w czasie kiedy przebywała tam pozwana ad. 1. Od końca października 2012 r. pozwana ad. 2 nocuje, odrabia lekcje, spożywa posiłki w lokalu nr (...) przy pl. (...) u swojej babci A. R. (2), która wspomaga A. R. (1) w opiece nad małoletnią. Większość rzeczy K. R. znajduje się w lokalu nr (...), tj. ubrania, przybory szkolne. Pozwana A. R. (1) przyznała, że w lokalu nr (...) K. R. ma w zasadzie wyłącznie pidżamę i jeden mały stolik.

Analogicznie pozwana ad. 1 nocuje w lokalu nr (...) około 4 razy w tygodniu, gdzie korzysta z toalety, spożywa posiłki i gdzie przeniosła część swoich rzeczy.

Mając na uwadze przedstawione okoliczności w ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że to lokal nr (...) jest centrum życiowym pozwanych, w którym zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe i socjalne. Pokój o powierzchni 6 m<sup>2</sup> bez dostępu do kuchni i toalety w lokalu nr (...) nie spełnia powyższych warunków. W ocenie Sądu jego zajmowanie przez

pozwane stanowi wyłącznie pretekst w kontekście statutu pozwanych, który ma doprowadzić do otrzymania prawa do lokalu socjalnego. Jednak należy pamiętać, że zgodnie z klauzulą wyrażoną w pkt. 6 tire I art. 14 w/w ustawy sąd nie orzeka o prawie do lokalu socjalnego w każdym przypadku, kiedy osoba z katalogu wymienionego w komentowanym artykule może zamieszkać w innym niż dotychczas używanym lokalu. W przedmiotowym stanie rzeczy możliwości taka nie ma charakteru wyłącznie potencjalnego lecz faktyczny. Pozwane realizują swoje potrzeby mieszkaniowo- bytowe w lokalu nr (...) należącym do A. R. (2), w którym jak było to już wskazane mają dostęp do kuchni i łazienki, czego nie można powiedzieć o sytuacji w lokalu nr (...). W lokalu nr (...) przy pl. (...) pozwane mogą, zdaniem Sądu, zamieszkać, co już czynią i to za zgodą A. R. (2), która sama deklaruje pomoc córce i wnuczce. Pozwane realizują swoje potrzeby mieszkaniowe we wskazanym lokalu A. R. (2) w standardzie nie gorszym niż, ten który otrzymałyby przy przyznaniu im prawa do lokalu socjalnego. Prawo które zgodnie ze stanowiskiem interwenienta w sposób faktyczny mogłoby zostać zrealizowane dopiero za około 5 - 6 lat.

Mając na uwadze wskazane okoliczności Sąd orzekł jak w pkt. II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z powyższym obciążono pozwanego jako stronę przegrywającą proces kwotą 337,00 zł, na którą to składają się koszty sądowe w kwocie 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz stanowiącą minimalną stawkę wynagrodzenia adwokata, określoną na podstawie § 10 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002r. nr 163, poz. 1348).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych przepisów prawa orzeczono jak w sentencji.