

**Sygn. akt I C 1233/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2016 roku

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny**

w składzie następującym :

Przewodniczący: **SSR Katarzyna Wencka**

Protokolant: **Katarzyna Pawluczuk**

po rozpoznaniu w dniu 29 lutego 2016 roku w Bielsku Podlaskim

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko W. R.

o wydanie lokalu mieszkalnego i zapłatę

**I** Nakazuje pozwanemu W. R. aby opróżnił z osób i rzeczy reprezentujących jego prawa oraz wydał powódce M. K. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 39,02 m<sup>2</sup> składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju położony w H. przy ulicy (...) należący do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w H..

**II** Przyznaje pozwanemu W. R. prawo do lokalu socjalnego, przy czym wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską H. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

**III** Zasądza od pozwanego W. R. na rzecz powódki M. K. kwotę 7592 zł (siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote) wraz z odsetkami w stosunku rocznym w wysokości: 8% do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku w wysokości sumy stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych od kwot:

- 6898,30 zł od dnia 29 września 2015 roku do dnia zapłaty,

- 693,70 zł od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty.

**IV** Oddała powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie.

**V** Zasądza od pozwanego W. R. na rzecz powódki M. K. kwotę 2537 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**VI** Zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego wB. P. na rzecz adwokata M. Ś. kwotę 1935 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

**VII** Stwierdza, że nieuiszczone koszty sądowe w sprawie ponosi Skarb Państwa.

**Sygn. akt I C 1233/15**

## UZASADNIENIE

Powódka M. K. wystąpiła przeciwko W. R. z powództwem o nakazanie pozwanemu, aby opuścił i opróżnił z rzeczy reprezentujących jego prawa lokal mieszkalny położony w H. przy ul. (...) i wydał go do rąk powódki. Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wносиła także o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 7 592 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zapłaty czynszu i odszkodowania za bezumowne

korzystanie z lokalu powódki oraz wносиła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu powództwa podnosiła, że jest właścicielką spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w H. przy ul. (...). Pozwany po śmierci swojej matki zamieszkał bez jej zgody w tym lokalu. Pomimo wielokrotnych prób i wezwań do uregulowania należności za mieszkanie, ewentualnie opuszczenia lokalu, pozwany nadal w nim zamieszkuje i posiada tam swoje rzeczy, nie partycypując w kosztach jego eksploatacji jak czynsz do Spółdzielni Mieszkaniowej w H., woda, ogrzewanie oraz energia elektryczna, wszystkie opłaty ponosi powódka (k.3-5, 73, 136).

Pozwany W. R. wnosił o oddalenie powództwa, powołując się na treść art. 5 kc. Podnosił, że roszczenie powódki skierowane wobec schorowanego, niepełnosprawnego i bezrobotnego pozwanego będącego bratem powódki, stanowi nadużycie prawa podmiotowego i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wnosił o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, a w przypadku uwzględnienia powództwa, odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami, ze względu na trudną sytuację majątkową i osobistą pozwanego (odpowiedź na pozew k. 72).

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Poza sporem pozostawało, że powódce przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w H. przy ul. (...). Powódka przedstawiła na potwierdzenie tej okoliczności umowę darowizny zawartą przed notariuszem S. W. w dniu 4 maja 1998 roku, na podstawie której została obdarowana wraz z mężem J. K. tymże prawem przez matkę J. R. (k.14-15), a pozwany nie kwestionował tytułu prawnego powódki do przedmiotowego lokalu. Poza sporem pozostawała też kwestia, że przedmiotowy lokal mieszkalny należy do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w H..

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 17<sup>2</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych - t. jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm. ). Zgodnie z przepisem art. 251 kodeksu cywilnego, do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, a zatem także przepis art. 222 § 1 kodeksu cywilnego. Ten ostatni przepis stanowi, że właściciel, a w rozpatrywanym przypadku osoba, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, 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.

Okoliczność, że pozwany zamieszkuje w lokalu położonym w H. przy ul. (...) od śmierci matki J. R., która miała miejsce we wrześniu 2014 roku znalazły potwierdzenie w zeznaniach świadka - męża powódki J. K. (k.73v-74), które to zeznania korelują z zeznaniami powódki M. K.. Powyższą okoliczność potwierdził także sam pozwany W. R., wskazując że obecnie nadal mieszka w tym lokalu (k. 137). Także z informacji z Urzędu Miasta z dnia 02.10.2015 roku wynika, że W. R. jest zameldowany na pobyt stały pod adresem ul. (...) w H. (k. 45).

Powódka podnosiła, że pozwany od śmierci matki korzystał z lokalu bezumownie, nie regulował płatności za lokal, w grudniu 2014 roku zostało mu wyłączone światło. Powódka uiszczała na rzecz spółdzielni mieszkaniowej czynsz. Powódka wskazywała, że pozwany przyprowadza do mieszkania swoich kolegów, urządza libacje alkoholowe, w mieszkaniu jest brudno i jest ono zaniedbane. Powódka posiada klucze do lokalu, ale nie może swobodnie z niego korzystać, gdyż pozwany grozi jej, wyzywa. Powódka wzywała pozwanego do uregulowania należności, zawarcia umowy najmu, pod rygorem wezwania pozwanego do opuszczenia mieszkania (k.73, 136v, wezwanie k 10-11).

Powyższe okoliczności potwierdził świadek J. K., który wskazał, że ostatni raz był z powódką w mieszkaniu rok temu, mieszkanie było zdewastowane, wszędzie były resztki jedzenia, butelki, panował bałagan. Od roku nie mają dostępu do mieszkania. Wszelkie należności za mieszkanie i opłaty reguluje powódka, pozwanemu odcięto prąd (k.74).

Zeznania świadka J. K., jako spójne z wyjaśnieniami powódki i obiektywne, zasługiwały na uwzględnienie.

Wobec bezspornego ustalenia, że pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł prawny do lokalu, żądanie powódki, aby ten lokal wydał powódce i opróżnił z rzeczy reprezentujących jego prawa, należało uznać za uzasadnione.

W ocenie Sądu, żądanie powódki M. K. nie narusza zasady współżycia społecznego i nie pozostaje w sprzeczności z art. 5 k.c. Zgodnie z tym artykułem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Art. 5 kc stawowi tzw. klauzulę generalną, której celem jest uelastycznienia przepisów prawa, pozwala uniknąć „przelegalizowania” regulacji i jest narzędziem realizacji wartości konstytucyjnych. Odnosi się on do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2014 roku (I CSK 297/13, LEX 1526581) uznał, że stosowanie przez sąd w konkretnej sprawie art. 5 k.c., jest z założenia dopuszczalne tylko wyjątkowo i musi mieć szczególne uzasadnienie w powszechnie uznawanym systemie wartości, zasadach słuszności. Oddalenie powództwa na tej podstawie oznacza zawsze zaakceptowanie przez Sąd sytuacji gdy, stan faktyczny w sprawie nie odpowiada stanowi prawnemu.

Zdaniem Sądu w sprawie nie wystąpiły okoliczności szczególne przemawiające za oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 kc.

Niewątpliwie pozwany W. R. jest osobą niepełnosprawną, co wynika z przedłożonego przez niego orzeczenia o niepełnosprawności (k- 134). Pozwany wykazuje zaburzenia psychiczne i zaburzenia zachowania spowodowane użyciem alkoholu (karty informacyjne k- 55, 56). Z zebranego materiału dowodowego w sprawie wynika natomiast, że pozwany nie dbał o lokal. Nie czynił starań aby utrzymać czystość i porządek w lokalu, nie uiszczał za lokal jakichkolwiek opłat. Nie wyrażał chęci, chociaż częściowego uregulowania opłat za lokal. Z zeznań powódki i zeznań świadka J. K. wynika, że pozwany nie utrzymuje lokalu w stanie należytym, urządza libacje alkoholowe, co nie przemawia za ochroną jego prawa do zamieszkiwania w tym lokalu. Ponadto, pozwany posiada dwoje dorosłych dzieci, które w ocenie Sądu winny zatroszczyć się o losy ojca, a ciężar jego utrzymania powinien być ponoszony w pierwszej kolejności przez jego dzieci a nie przierzucany na siostrę powoda. Wobec powyższego, Sąd nie uwzględnił wniosku powoda o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc.

Z mocy art. 14 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U 2014, poz. 140 z późn. zm) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Natomiast w myśl art. 14 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy 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.) 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; bezrobotnych; osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie Sądu, pozwany W. R. spełnia przesłanki uprawniające go do lokalu socjalnego, gdyż zgodnie z orzeczeniem z dnia 18.04.2015 roku o stopniu niepełnosprawności zaliczony jest do stopnia znacznego niepełnosprawności. Orzeczenie (...) d.s. Orzekania o Niepełnosprawności w H. zostało wydane na okres do dnia 30.04.2018 roku (k.58, 134). Pozwany nie jest także właścicielem innego lokalu mieszkalnego, w którym mógłby zamieszkać. Zgodnie z informacją z Urzędu Miasta H. (k.43) pozwany nie figuruje w ewidencji podatkowej Urzędu Miasta H. jako płatnik podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego. Okoliczność, że pozwany nie posiada żadnego mieszkania została również potwierdzona przez powódkę (k.73v). Pozwany korzysta z pomocy społecznej, otrzymując zasiłki okresowe, celowe na zakup żywności (k-41). Sąd orzekł zatem, iż pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską H. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Za zasadne, Sąd uznał także roszczenie powódki w przedmiocie zasądzenia kwoty 7592 zł tytułem zapłaty czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z przepisem art. 224 § 1, 2, art. 225 i art. 230 kodeksu cywilnego właściciel może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od posiadacza samoistnego w dobrej wierze od czasu kiedy wytoczył przeciwko niemu powództwo wydania rzeczy oraz od posiadacza samoistnego w złej wierze i posiadacza zależnego bez żadnych ograniczeń. Zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Powódka domagając się wydania lokalu i zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu, ustanowioną przez przepis art. 6 kodeksu cywilnego, powinna była udowodnić, nie tylko swój tytuł prawny do lokalu, ale także to że pozwany włada jej lokalem przez wskazany okres i wysokość wynagrodzenia, jakie mogłaby uzyskać, gdyby ten lokal wydała pozwanemu lub jakiegokolwiek innej osobie na wolnym rynku.

Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasadą prawną z dnia 10 lipca 1984 r. (III CZP 20/84) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych.

Powódka, domagając się zapłaty od pozwanego kwoty 7 592 złotych, wskazywała, że na powyższą kwotę składa się kwota 3 591,45 zł tytułem opłat za czynsz począwszy od dnia 1 października 2014 roku w wysokości po 340,82 zł, od 1 kwietnia 2015 roku w wysokości 334,71 zł, za maj, czerwiec i lipiec 2015 roku po 403,94 zł oraz kwota odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego za okres 12 miesięcy.

Powyższe okoliczności zostały przez powódkę udowodnione. Jak wynika z pism Spółdzielni Mieszkaniowej w H. z dnia 15.09.2014 roku, z dnia 19.03.2015 roku i z dnia 15.05.2015 wysokość opłat eksploatacyjnych od 1 września 2014 roku za lokal mieszkalny położony przy ul. 3 maja 34 m. 18 w H. wynosiła 340,82 zł (k.8), od 1 kwietnia 2015 roku wynosiła 334,71 zł (k.7) oraz od dnia 1 maja 2015 roku wynosiła 403,94 zł (k. 9). Łącznie za przedmiotowy okres Spółdzielni Mieszkaniowej w H. należna jest kwota 3591,45 zł. Z przedłożonej przez powódkę książeczki opłat wynikało natomiast, że to powódka dokonywała poszczególnych wpłat na poczet opłat eksploatacyjnych za okres od października 2014 roku do czerwca 2015 roku. (k. 16).

Celem zweryfikowania zasadności żądania powódki odnośnie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez pozwanego i ustalenia średniej wartości czynszu na terenie miasta H. za lokal mieszkalny zbliżony parametrami do lokalu stanowiącego własność powódki, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. T..

Biegły, dokonał czynności określenia średniej wartości czynszu w obrębie ulicy (...) w H. za lokal spółdzielczy o parametrach zbliżonych do lokalu mieszkalnego położonego w H. przy ul. (...), po uprzednim dokonaniu oględzin lokalu powódki. Wskazał, iż średnia wartość czynszu wynosi 346,85 zł (k. 100-118). W ocenie Sądu, opinia została sporządzona przez biegłego legitymującego się odpowiednim stażem pracy i doświadczeniem zawodowym. Biegły w sposób logiczny i przekonujący odniósł się do kwestii ustalenia średniej wysokości czynszu. Opinia jako jasna, konkretna, rzetelna i w pełni realizująca postanowienie Sądu, zasługiwała zatem na uwzględnienie. Opinia nie została także zakwestionowana przez strony.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7592 zł tytułem czynszu i odszkodowania, zgodnie z żądaniem pozwu. Na powyższą kwotę złożyła się kwota 4162,20 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego za okres 12 miesięcy (przyjmując stawkę wyliczoną przez biegłego w kwocie 346,85 zł x 12) oraz kwota 3429,80 zł tytułem należnego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w H. czynszu za okres od 1 października 2014 roku do lipca 2015 roku.

Mając na względzie powyższe okoliczności, na podstawie art. 222 § 1, 224 § 1, 2, art. 225, art. 230 i art. 251 kodeksu cywilnego, art. 14 ust. 1, 4 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( t. jedn. Dz. U 2014, poz. 140 z późn. zm. ) należało orzec jak w punkcie I, II, III wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 § 1 kpc w brzmieniu sprzed i po nowelizacji ustawy kodeks cywilny, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. Sąd zasądził bowiem odsetki ustawowe w wysokości 8 % w stosunku rocznym do dnia 31 grudnia 2015 roku i w wysokości sumy stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych od kwoty 6898,30 zł od dnia doręczenia pozwanemu pozwu k. 36) do dnia zapłaty oraz od kwoty 693,70 zł od daty rozszerzenia powództwa przez powódkę do dnia zapłaty. W pozostałej części – w zakresie żądania zasądzenia odsetek, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 kpc obciążając nimi w całości pozwanego. Powódka uległa bowiem tylko nieznacznie co do swojego żądania. Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 580 zł, zaliczka na poczet opinii biegłego A. T. w kwocie 500 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 6 pkt. 4 i § 10 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r. poz. 461 z późn. zm.) w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej - 1200 zł i 240 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa -17 zł.

Sąd zasądził także od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego wB. P. na rzecz adwokata M. Ś. kwotę 1935 zł brutto tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w oparciu o § 19 pkt. 1 w zw. z § 2 ust. 3 w zw. z §6 pkt. 4 i § 10 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r. poz. 461 z późn. zm.).

Sąd, mając na uwadze sytuację majątkową pozwanego, odstąpił także na zasadzie art. 102 kpc, od obciążania pozwanego pozostałymi nieuiszczonymi kosztami w sprawie (w kwocie 945,91 zł tytułem wydatków związanych z kosztami opinii biegłego), stwierdzając, że ponosi je Skarb Państwa.