

Sygn. akt I C 2070/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: apl. adw. Karolina Lorenc

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko Ż. J., M. J. (1) i D. J. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda Miasta S. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym Ż. J., M. J. (1) i D. J. (1) opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer(...)znajdującego się w budynku przy ul. (...)w W. oraz wydanie go powodowi M. M. (1);
2. orzeka, że pozwanym Ż. J., M. J. (1) i D. J. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku w stosunku do wszystkich pozwanych do czasu złożenia pozwanym przez interwenienta ubocznego Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania w sprawie;
5. przyznaje radcy prawnemu M. W., ul. (...) w W. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie kwotę 120,- zł. (sto dwadzieścia złotych) tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanej Ż. J. z urzędu oraz kwotę 25,20 zł. (dwadzieścia pięć złotych i dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu poniesionych kosztów w związku z udzieloną pomocą prawną z urzędu.

Sygn. akt I C 2070/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 sierpnia 2013 roku M. M. (1) wniósł o nakazanie pozwanym Ż. J. oraz małoletnim M. i D. J. (2) opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. i wydanie go powodowi oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że powód jest współwłaścicielem budynku położonego w W. przy ul. (...) Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, jednocześnie nieuiszczania jakichkolwiek opłat w zw. z zajmowanym lokalem (**pozew k. 1-1verte, uzupełnienie pozwu k.2-4**).

Pismem z dnia 16 grudnia 2013 roku m. st. W. zgłosiło interwencję uboczną w sprawie po stronie powoda. Wraz interwencją pełnomocnik interwenienta ubocznego r. pr. I. N. wniosła o przesłuchanie pozwanej na okoliczność

sytuacji majątkowej i rodzinnej celem ustalenia jej uprawnień do lokalu socjalnego (**pismo procesowe z załącznikiem k.50-51**).

W dniu 8 stycznia 2014 roku ustanowiono dla pozwanej pełnomocnika z urzędu w osobie r. pr. M. W.. Pismem 10 kwietnia 2014 roku z dnia pełnomocnik pozwanej wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz ewentualnie w przypadku uwzględnienia powództwa o przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (**pismo procesowe k.70-77**).

Na rozprawie dnia 23 maja 2014 roku powód oświadczył, że sporny lokal zamieszkiwała teściowa pozwanej, zaś pozwana nigdy wcześniej w nim nie zamieszkiwała. Pełnomocnik pozwanej wskazał, że pozwana zmieniła stanowisko i uznaje roszczenie. Jednocześnie wniosła o przyznanie prawa do lokalu socjalnego oraz wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana podniosła, że znajduje się w trudnej sytuacji życiowej, ma na utrzymaniu dwójkę małoletnich dzieci M. - 6 lat, D. - 2 lat i 8 miesięcy, nie posiada środków finansowych na wynajęcie lokalu w cenach rynkowych oraz nie ma praw do innego lokalu mieszkalnego. (**protokół k.106**).

W dniu 29 maja 2014 roku pozwana wskazała, iż ma na pierwsze imię E. na dowód czego okazała dowód osobisty (**protokół k.111**).

#### **Sąd Rejonowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:**

W dniu 7 września 2011 roku w sprawie I C 187/11 zapadł wyrok zaoczny z powództwa M. M. (1) przeciwko G. J. i jej synowi M. J. (2) z udziałem interwenienta ubocznego m. st. W.. W wyroku pozwanym nakazano opróżnienie i opuszczenie lokalu przy ul. (...) bez prawa do lokalu. W tym czasie E. J. nie zamieszkiwała w wymienionym lokalu.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2012 r. uchylono przedmiotowe orzeczenie wobec pozwanej G. J. i nakazano jej opróżnienie i opuszczenie lokalu przy ul. (...)z prawem do lokalu socjalnego. W czasie kiedy G. J. otrzymała lokal socjalny od m.st. W., do lokalu przy ul. (...) wprowadziła E. J. wraz mężem M. J. (2) i małoletnimi synami M. i D.. (**bezsportne k.108 – 110**)

Od chwili opuszczenia rodziny przez męża - w połowie 2013 roku E. J. samotnie wychowuje synów M. (wiek 6 lat) i D. (wiek 2 lata 8 miesięcy). Wyżej wymieniona pracuje na umowę zlecenie i z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie kwocie 1000,- zł. Oprócz tego od stycznia 2014 roku otrzymuje świadczenia rodzinne w wysokości około 500,- zł oraz ma zasądzone alimenty w kwocie 600,- zł. (**oświadczenie k. 108-109**).

Małoletni M. J. (1) ma odroczony obowiązek szkolny i jest objęty opieką psychologiczną (**pismo k.100-100v**).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a także zeznania powoda M. M. (1) i pozwanej E. J..

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy i znajdującym się w aktach przedmiotowego lokalu dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd obdarzył wiarą zarówno zeznania powoda M. M. (1), jak i pozwanej E. J. albowiem są jasne, logiczne, a oświadczenia w nich zawarte nie były kwestionowane przez stronę przeciwną.

Sąd oparł się również na okolicznościach przyznanych przez strony, które zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają przeprowadzenia dowodów.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z brzmieniem art. 222 § 1 k.c. 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.

Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, iż strony niniejszego procesu nigdy nie wiązała umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Wobec powyższego pozwana nie jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), nie przysługiwał jej bowiem tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (nie była najemcą lokalu).

Niemniej regulacja zawarta w art. 24 ww. ustawy odnosi się do osoby niebędącej lokatorem. Zgodnie bowiem z treścią art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. W myśl uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r. (III CZP 41/03, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 105) art. 24 stanowi podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie. Zdaniem Sądu Najwyższego, decydujące znaczenie trzeba przypisać użyciu przez ustawodawcę w art. 24 klauzuli zasad współżycia społecznego. (...) Pojęcie zasad współżycia społecznego pozostaje w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności sprawy, a ocena, czy konkretne zachowanie jest lub nie jest zgodnie z tymi zasadami należy sądu. Prowadzi to do wniosku, że art. 24, przewidujący wyjątkowo przyznanie prawa do lokalu socjalnego osobie samowolnie zajmującej lokal podlegający opróżnieniu, jest adresowany do sądu. Tym samym przepis ten stanowi samodzielną podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie. (por. R. Dziczek Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów., Warszawa 2005, str. 125- 126).

Zgodnie z art. 5 k.c. 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.

Wprawdzie ustawodawca nie wskazuje, co należy rozumieć pod pojęciem „zasad współżycia społecznego”, to jednak należy przyjąć, iż klauzula ta wyraża ideę słuszności w prawie oraz odwołuje się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Zasady współżycia społecznego to podstawowe zasady etycznego postępowania, zawierające reguły postępowania między ludźmi i chroniące między nimi wartości moralne. Służą one łagodzeniu rygorystyki prawnego przepisów prawnych, ich zadaniem jest niedopuszczenie do nadużywania prawa. Wprowadzając omawianą klauzulę do porządku prawnego ustawodawca miał na celu odformalizowanie prawa przez umożliwienie sądom uwzględnienia w procesie kryteriów ocen moralnych.

Po wszechstronnym rozważeniu okoliczności przedmiotowej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż orzeczenie eksmisji pozwanych bez prawa do lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwani M. J. (1) i D. J. (1) są małoletni, którym w przypadku posiadania statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) obligatoryjnie przysługiwałoby prawo do lokalu socjalnego. Powyższą kwestię reguluje art. 14 ust. 4 pkt. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 1 ww. ustawy obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Ponadto w przypadku posiadania wymienionego statusu lokatora zgodnie z treścią art. 14 ust. 4pkt. 6 powołanej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanej wynika, że pozwani należą do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt 6 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z § 12 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W. umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt 1, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 oraz znajduje się w niedostatku. Niedostatek - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód, o którym mowa w pkt 24, na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci), obowiązujący w dniu złożenia wniosku lub w dniu wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach; Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 złotych (ust. 1 pkt. 1 Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent). Jak wynika z zeznań pozwanej osiągnięty miesięczny dochód w przeliczeniu na liczbę osób rodzinie (3) wynosi ok. 700 złotych (2100: 3=700). Nie ulega zatem wątpliwości, iż pozostaje w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady Miasta Stołecznego W.. Jednocześnie wskazane możliwości finansowe pozwanych uniemożliwiają im wynajęcie innego lokalu do zamieszkania.

Kierując się wymienionymi wyżej powodami Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie szczególne przesłanki z art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) zgodnie z którymi przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 wyroku).

O wstrzymaniu wykonania wobec pozwanych opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia im przez Miasto S. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego Sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (punkt 3 wyroku).

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jak trafnie zauważono w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2012 r. III CZ 25/12: Ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa. Ocena sądu, czy występują okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 102 k.p.c., dokonywana jest niezależnie od przyznanego stronie zwolnienia od kosztów sądowych.

Wobec powyższego, orzeczono, jak w punkcie 4 wyroku.

W punkcie 5 wyroku, Sąd przyznał pełnomocnikowi M. W. kwotę 120 złotych tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu i kwotę 25,20 złotych tytułem zwrotu poniesionych wydatków (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)

Trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Katowicach w postanowieniu z 30 września 2009 roku II AKz 643/09: Ustawodawca określając wysokość stawek minimalnych za poszczególne czynności lub za udział w poszczególnych postępowaniach dokonał precyzyjnego rozważenia i uwzględnienia wszelkich okoliczności charakterystycznych dla danego typu spraw. Tym samym w przyjętych stawkach minimalnych oddana została swoista wycena koniecznego nakładu pracy po stronie pełnomocnika związana ze specyfiką określonego rodzaju postępowań. Jednocześnie ustawodawca pozostawił możliwość uwzględnienia przez sąd orzekający pewnych nadzwyczajnych, szczególnych okoliczności, które pojawiając się w danej sprawie zwiększają diametralnie nakład pracy niezbędnej do prawidłowej realizacji obowiązków profesjonalnego pomocnika procesowego.

Zwarzywszy na nakład pracy oraz zaangażowanie pełnomocnika powoda, Sąd orzekł, jak w wymienionym punkcie wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...).