

Sygnatura akt XI C 1919/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gmina W.

przeciwko S. K.

- o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu S. K. aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

**Sygn. akt XI C 1919/14**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wystąpiła przeciwko pozwanemu S. K., wnosząc o nakazanie pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania na jej rzecz lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że w sierpniu 2011r. pozwany samowolnie zajął stanowiący własność Gminy W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...), który był pustostanem. Z uwagi na powyższe, strona powodowa pismem z dnia 21 marca 2012r. wezwała pozwanego do dobrowolnego wydania w stanie wolnym zajmowanego lokalu. Wezwanie okazało się jednakże bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o przyznanie mu lokalu zastępczego względnie o przesunięcie czasu eksmisji o dwa lata. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że zajęty przez niego lokal (...) lat stał pusty, w tym czasie został splądrowany przez złomiarzy, którzy pozostawili drzwi wejściowe do tego lokalu otwarte. Lokal jest zagrzybiony. Ponadto, podniósł iż zgłosił administratorowi budynku zajęcie mieszkania, wobec czego została naliczona mu opłata za korzystanie z lokalu, którą płacił.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Właścicielem lokalu nr (...) położonego we W. przy ulicy (...) jest Gmina W..

okoliczność bezsporna

W dniu 20 marca 2012r. została przeprowadzona wizja w lokalu nr (...) położonego we W. przy ulicy (...) - pustostanu, podczas której stwierdzono samowolne zajęcie lokalu. Z uwagi na nieobecność zamieszkującej w nim osoby, na drzwiach lokalu wywieszono informację o konieczności opróżnienia i opuszczenia lokalu.

W odpowiedzi na w/w zawiadomienie S. K. jeszcze w dniu 20 marca 2012r. poinformował Biuro (...) (...)o we W., iż lokal nr (...) przy (...) zajmuje od sierpnia 2011r. W lokalu nie ma prądu i bieżącej wody.

dowód: notatka służbowa z wizji z dnia 20.03 2012r.- k. 6

Pismem z dnia 21 marca 2012r. (...) wezwał S. K. do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i przekazania samowolnie zajętego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) we W. w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

dowód: pismo (...) we W. z dnia 21.03.2012r.- k. 7

S. K. trudni się pracami dorywczymi, nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Nie korzysta z pomocy opieki społecznej, jak również nie przysługują mu świadczenia z tytułu ubezpieczeń społecznych.

o czym: pismo z (...) we W. z dnia 13.03.2015r. – k. 37,

pismo z Powiatowego Urzędu Pracy we W. z dnia 13.03.2015r., k. 39,

pismo z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału we W. z dnia 25.03.2015r., k. 41;

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa wniosła o opróżnienie, opuszczenie i wydanie przez pozwanego S. K. zajmowanego przezeń lokalu nr (...) położonego we W. przy ulicy (...), podnosząc, iż przedmiotowy lokal, stanowiący jej własność, pozwany zajął samowolnie.

Bezsporny w niniejszej sprawie był fakt, że w sierpniu 2011r. pozwany samowolnie zajął lokal nr (...) położony we W. przy ulicy (...) (pustostan), którego właścicielem jest Gmina W..

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwany mógłby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania tego lokalu stronie powodowej, pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym, a także przepisów przyznającym właścicielowi roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wobec posiadacza samoistnego lub zależnego w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Uregulowania szczególne dotyczące nieuprawnionego korzystania przez niewłaściciela z lokalu mieszkalnego zawarte są także w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., Nr 150). Powołana ustawa reguluje dwie grupy zagadnień – po pierwsze, ustanawia szereg zasad zmierzających do ochrony praw osób będących lokatorami w rozumieniu ustawy, tj. będących osobami, którym przysługuje jakikolwiek tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Po drugie, ustawa zawiera szereg unormowań dotyczących także i osób, którym nie przysługiwał lub nie przysługuje żaden tytuł do zajmowanego lokalu – w tym ustanawia zasady przyznawania lokali socjalnych takim osobom.

Zgodnie z 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.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwany zajął lokal nr (...) położony we W. przy ulicy (...) samowolnie, tj. nie mając żadnego tytułu uprawniającego go do jego zajęcia. Pozwanemu nie przysługuje zatem względem strony powodowej uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem, wobec czego powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku.

Mając zaś na uwadze całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz ustalone na jego podstawie okoliczności faktyczne, Sąd doszedł do przekonania, iż brak było podstaw do zastosowania normy art. 5 k.c., co miałoby skutkować nieudzieleniem ochrony żądaniu, z którym w sprawie wystąpiła strona powodowa. Norma ta ma bowiem charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych - w tym przypadku prawa własności, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze, klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływane się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i z związku z tym nie korzysta z ochrony.

Sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie stanowiącej przedmiot rozpoznania, strona powodowa nie podjęła bowiem działań w sposób, który wskazywałby na naruszanie, czy nadużywanie praw, które przysługują jej jako właścicielowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 222 k.c.). Ponadto, co wymaga szczególnego podkreślenia, zasady współżycia, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego lokal właściciela, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia go uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu (orz. SN z 27.05.1999 r., II CKN 337/98, OSNC 12/99, poz. 214). Równałoby się to wieloletniemu pozbawieniu strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawnego pozbawienia jej atrybutu właściciela (orz. SN z 21.01.2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000, poz. 141).

Sąd orzekając o eksmisji musiał dalej ocenić, czy pozwany jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” i czy przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Powyższa ustawa wyróżnia dwa reżimy orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego – w przypadku osób będących lokatorami reguluje je art. 14 w/w ustawy, w przypadku zaś osób zajmujących lokal samowolnie – art. 24. Przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” ma zastosowanie tylko w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r. III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy za lokatora należy uważać najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. "Inny tytuł prawny" o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych.

Biorąc pod uwagę okoliczność, że pozwany samowolnie zajął sporny lokal, o czym była mowa powyżej, nie przysługiwał mu żaden tytuł prawny do lokalu, nigdy nie był więc lokatorem tego lokalu w rozumieniu przepisów ustawy „o ochronie praw lokatorów...”, a zatem nie ma do niego zastosowania wskazany wyżej art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Brak jest tym samym podstaw do przyznania przez Sąd pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Powyższej konkluzji nie przeczy brzmienie art. 24 powołanej ustawy, zgodnie z którym 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. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 20 maja 2005r. przepis ten należy odczytywać bowiem w powiązaniu z art. 23 ust 2 powołanej ustawy w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Tym samym Sąd Najwyższy stwierdził we wskazanej uchwale, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, Sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego (uchwała SN z dnia 20 maja 2005r., III CZP 6/05).

Brak jest przesłanek, aby osoby zobowiązane do opróżnienia lokalu zajętego przez nie bez żadnego tytułu, „nabywały” uprawnienia do lokalu socjalnego z wyprzedzeniem osób oczekujących na zawarcie umów o najem lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego gminy.

Z powyższych też względów nie przysługuje pozwanemu uprawnienie do lokalu zastępczego (zamiennego). Należy wskazać, iż prawo do tego typu lokalu przysługuje jedynie w trzech wypadkach, tj. po pierwsze lokatorom, którym właściciel wypowiedział najem z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia (art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów), po drugie - lokatorom, których lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością dokonania rozbioru lub remontu budynku (art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów) oraz po trzecie lokatorom, którym gmina wypowiada umowy najmu z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia na podstawie planów sprzedaży lokali zawartych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów). W każdym z tych wypadków mowa jest o lokatorach a zatem o osobach które bądź są najemcami lokalu bądź używają lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwany zaś co było bezsporne w niniejszej sprawie, a o czym wspomniano powyżej, nie jest lokatorem zajętego lokalu w rozumieniu przepisów powołanej ustawy. Tym samym nie podlega regulacjom przepisów tej ustawy w przedmiocie uprawnienia do lokalu zamiennego.

Brak również podstaw do odroczenia terminu wykonania eksmisji o dwa lata, o co wnosił pozwany.

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie w przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Jednocześnie Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego z dokumentów dołączonych do odpowiedzi na pozew albowiem pozostawały bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na treści art. 102 k.p.c. w myśl którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powyższy przepis urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy – stanowiący wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu – nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do Sądu, który – uwzględniając całokształt konkretnej sprawy – powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości. Do kręgu zatem okoliczności branych pod uwagę przez Sąd w ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, dotyczące stanu majątkowego, sytuacji życiowej strony jak również jej zachowania się wobec wierzyciela. Okoliczności te powinny być jednak przede wszystkim oceniane z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie niewątpliwie taka szczególnie uzasadniona sytuacja ma miejsce. Pozwany S. K. jest osobą bezrobotną. W ocenie Sądu pozwany nie ma dostatecznych środków na bieżące utrzymanie, tym bardziej nie ma też wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu poniesionych przez stronę przeciwną, co uzasadniało nieobciążanie go kosztami procesu.