

UZASADNIENIE

Gmina M. S. wniosła pozwem z dnia 14 września 2014 r. o nakazanie pozwanej T. P. opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego roszczenia strona powodowa wskazała, że łączyła ją umowa najmu powyższego lokalu mieszkalnego zawarta z pozwaną. Wyjaśniła, że wypowiedziała umowę najmu po uprzednim wezwaniu do zapłaty ze skutkiem na dzień 31 października 2003 r.

W piśmie z dnia 7 grudnia 2014 r. pozwana wniosła o wstrzymanie rozpoznawania sprawy do czasu rozstrzygnięcia innej sprawy o długi związane z lokalem. Pozwana wskazała, że nie stać ją na opłacanie kosztów sądowych. Wskazała, że nie posiada żadnego majątku i oszczędności. Utrzymuje się z pracy na umowę zlecenie, z której jej miesięczny dochód to kwota 712,66 zł.

W piśmie z dnia 9 czerwca 2015 r. pełnomocnik pozwanej nie zakwestionował skuteczności wypowiedzenia umowy najmu w 2003 r. Po tym jednakże czasie powódka traktowała W. S. jak najemcę lokalu a co za tym idzie pozwana wstąpiła w stosunek najmu z chwilą śmiercią W. S. na podstawie art. 691 k.c. Pozwana podniosła ponadto, że pozwana jest osobą samotną i schorowaną. Pozwana podniosła, że wielokrotnie zwracała się o zamianę lokalu na mniejszy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w S. stanowi własność Gminy M. S.. Lokalem tym w imieniu Gminy zarządza Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 22 stycznia 1979 r. z poprzednikiem prawnym powódki najemcą lokalu była W. S., która zmarła w dniu 6 lutego 2010 r.

Niesporne a nadto dowód:

- umowa – k.5-11
- odpis skrócony aktu zgonu – k. 12
- umowa najmu – k. 13

Pismem z dnia 10 kwietnia 2003 r. powódka, w imieniu której działał T. P. wezwała do zapłaty W. S., T. P. i A. P. zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za użytkowanie wynajętego lokalu. Pismem z dnia 15 września 2013 r. powódka wypowiedziała W. S. umowę najmu.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 14
- oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 15

Pismem z dnia 30 października 2013 r. powódka, w imieniu której działał T. P., wezwała pozwaną do opróżnienia lokalu i zapłaty zaległości w kwocie 10 424,94 zł.

Dowód:

- wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 16-17

T. P. nie jest osobą ubezwłasnowolnioną. Nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych. Pozwana choruje na chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa. Od października 2014 r. pracowała na umowę zlecenie, osiągając dochód z pracy w wysokości 712,66 zł. Korzystała z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w formie zasiłków okresowych oraz zasiłków celowych na różne potrzeby. Pozostaje pod opieką (...). Obecnie pozostaje osobą bezrobotną

Dowód:

- pismo – k. 36, 55
- zaświadczenie – k. 44, 57, 58
- decyzja – k. 120

Przed tut. Sądem toczy się sprawa z powództwa Gminy M. S. przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 17 443,61 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Niesporne

Obciążając zarówno W. S. jak i pozwaną opłatami eksploatacyjnymi za lokal powódka wskazywała, iż w skład tych obciążeń wchodzi odszkodowanie.

Dowód:

- zawiadomienia – k. 82-117

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Strona powodowa w toku procesu nie sprecyzowała podstawy prawnej swojego żądania. Przytaczane przez nią okoliczności nakazywały jednak identyfikować prawne przesłanki powództwa z treścią art. 222§1 k.c. Stanowi on, że 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. Powódka w pozwie wyraźnie wskazała, że sporny lokal stanowi jej własność. Twierdzenie to nie zostało zakwestionowane przez stronę pozwaną. Dlatego sąd na zasadzie art. 230 kpc uznał ten fakt za przyznany. Podstawę faktyczną, na którą powoływała się powódka, stanowiła nadto okoliczność, iż pozwana zamieszkiwała w lokalu bez tytułu prawnego. Tytuł ten przysługiwał zmarłej W. S., która była najemcą lokalu do 30 października 2003 r., kiedy to umowa najmu została mu wypowiedziana przez powódkę. Powódka domagając się wydania lokalu powołała się na fakt zajmowania lokalu przez pozwaną bez podstawy prawnej. Pozwana nie zakwestionowała skuteczności wypowiedzenia umowy najmu W. S.. Pozwana powołała się na okoliczność nawiązania stosunku najmu w sposób dorozumiany po wypowiedzeniu umowy i jednocześnie na treść art. 5 jako podstawę do oddalenia powództwa.

Zarzuty pozwanej uznać należało za chybione. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, iż po wypowiedzeniu umowy, najem został następnie ponownie nawiązany w sposób dorozumiany. Z przedłożonych przez powódkę zawiadomień wynika, iż powódka obciążała zarówno W. S. jak i pozwaną odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu. Z wyjaśnień składanych przez pozwaną wynika ponadto, iż W. S. przed swoją śmiercią otrzymywała pisma z żądaniem opróżnienia lokalu. Powyższe okoliczności przeczą lansowanej przez pozwaną tezie o ponownym nawiązaniu stosunku najmu.

Odnosząc się natomiast do zarzutu nadużycia prawa przez powódkę, wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 5 kc nie można czynić ze swojego 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. Podkreślić należy, że zapatrywania judykatury skłaniają się ku uznaniu, że stosowanie

klauzuli nadużycia praw podmiotowych w procesach windykacyjnych jest co do zasady dopuszczalne, lecz nie może właściciela całkowicie pozbawić przysługującego mu prawa podmiotowego. Możliwe jest jedynie odroczenie w czasie wydania nieruchomości, nie zaś oddalenie powództwa w całości (zob. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I ACa 399/12, LEX nr 1283336). Na podobnym stanowisku stoi również Sąd Najwyższy, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 marca 2000 r. w sprawie I CKN 440/98 stwierdził, iż „w świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności, która znalazła wyraz w art. 21 ust. 1 Konstytucji nie jest dopuszczalne (...) ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Zasady współzycia społecznego, chroniąc przed nadużyciem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unicestwiać. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego”. Innymi słowy fakt dochodzenia roszczenia powództwem windykacyjnym nie czyni bezzasadnym zarzutu z art. 5 k.c., ogranicza natomiast dopuszczalne rozstrzygnięcia w razie uwzględnienia okoliczności naruszenia zasad współzycia społecznego.

Bez względu na fakt niewskazania przez profesjonalnego pełnomocnika konkretnej zasady współzycia społecznego naruszonej zachowaniem powódki, zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie nie istnieją wyjątkowe okoliczności, uzasadniające uznanie powództwa o wydanie wywiedzionego przez Gminę M. S. za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, a w konsekwencji skutkujące uznaniem go za nadużycie prawa i odmową udzielenia mu ochrony sądowej. Wyraźnie należy w tym miejscu zaakcentować, iż powódka, dochodząc od pozwanej wydania lokalu zajmowanego przez pozwaną bez podstawy prawnej, w istocie realizuje spoczywający na niej obowiązek racjonalnego dysponowania środkami publicznymi. Na powódce w istocie ciąży obowiązek gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w taki sposób, aby zapewnić osobom pozostającym w trudnej sytuacji życiowej realizację potrzeby posiadania miejsca zamieszkania. Niemniej jednak, realizacja tej potrzeby została de facto uregulowana przez ustawodawcę poprzez wprowadzenie instytucji lokalu socjalnego, obecnej chociażby w regulacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t.). W ocenie sądu, nie można mówić o naruszeniu zasad współzycia społecznego w przypadku domagania się wydania lokalu mieszkalnego przez uprawnionego, jeżeli z postępowaniem w sprawie o wydanie takiego lokalu sprzężona jest norma szczególna, która pełni funkcję polegającą na zapewnieniu minimum poszanowania godności człowieka (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2004 r., w sprawie II CZ 134/03, („Wokanda 2004, nr 9, poz. 8)). Prawo do lokalu socjalnego stanowi in se realizację zasad chronionych przez art. 5 k.c. Odroczenie obowiązku wydania lokalu przez pozwaną ze względu na wystąpienie okoliczności stypizowanych w przywołanym powyżej artykule przy jednoczesnym orzekaniu o prawie do lokalu socjalnego prowadziłoby niejako do zapewnienia pozwanej „podwójnej” ochrony. Rezultatem takiego stanu rzeczy byłoby nieuzasadnione pogłębienie zróżnicowania ochrony pozwanej (dłużniczki) względem powoda (wierzyciela). Odnosząc powyższe do okoliczności rozpoznawanej sprawy należy zaznaczyć, iż wyrok w niniejszej sprawie zawiera rozstrzygnięcie co do uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego, powzięte z uwzględnieniem informacji na temat stanu majątkowego i zdrowotnego pozwanej. Sąd uwzględnia również, że korzystny dla dłużnika pozostaje również fakt, iż średni rzeczywisty czas oczekiwania na wystąpienie z ofertą lokalu socjalnego jest nierzadko kilkunastomiesięczny, a nawet, dwu-, trzyletni (por. Wykonywanie przez wybrane gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, nr ewid. (...)), stąd dodatkowe odraczenie wykonania orzeczenia skutkowałoby niezasadnym naruszeniem słusznego interesu wierzyciela. Mając na uwadze powyższe, zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

W tym stanie rzeczy należało stwierdzić, że ziściły się wszystkie materialnoprawne i formalne przesłanki żądania wydania lokalu.

W dalszej kolejności na zasadzie art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t.) obowiązkiem sądu było orzeczenie w stosunku do pozwanego, co do którego orzeczona została eksmisja, o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Przepis ów stanowi bowiem, że W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

W ocenie sądu w tym zakresie należało rozstrzygnąć w sposób korzystny dla pozwanej. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 4 pkt 5 przywołanej ostatnio ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej statut bezrobotnego. Wobec tego należało stwierdzić, że pozwana spełnia kryteria warunkujące obligatoryjne przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego. W konsekwencji powyższego ustalenia sąd musiał również zawrzeć w wyroku orzeczenie o treści przewidzianej w art. 14 ust. 6 wzmiankowanej ustawy. Przepis ten stanowi, że orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Stąd sąd nakazał wstrzymanie wykonania orzeczenia zawartego w punkcie II. wyroku w stosunku do pozwanej do czasu, kiedy Gmina M. S. zaproponuje jej zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd wyjaśnia również, iż nie było potrzeby zawieszania niniejszego postępowania do czasu rozpoznania sprawy z powództwa Gminy przeciwko pozwanej o zapłatę zaległości czynszowych. Związek takiego postępowanie z niniejszym miałby miejsce jedynie wówczas gdyby pozwana kwestionowała powstanie zaległości czynszowych warunkujących możliwość wypowiedzenia umowy najmu w 2003 r. Pozwana takich zarzutów natomiast nie stawiała.

W punkcie III wyroku, działając na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu. W myśl powołanego 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. Mając na uwadze opisaną powyżej sytuację zdrowotną i majątkową pozwanej, sąd odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu uznając, że koszty te byłyby dla niej nadmiernym obciążeniem finansowym.

W punkcie V wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 22(3) ust. 1 ustawy o radach prawnych a także § 9 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 3 oraz § 15 i 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

SSR Grzegorz Orlonek

Sygn. akt I C 2079/14

ZARZĄDZENIE

Dnia 29 września 2015 r.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

SSR Grzegorz Orlonek