

Sygn. akt **IC 1836/14**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. W.**

przeciwko **H. B.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu H. B., aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej G.W.lokal mieszkalny położony we W.przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanemu H. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I do czasu przedstawienia pozwanemu H. B.przez G. W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążania pozwanego H. B. kosztami procesu poniesionymi przez stronę powodową Gminę W.;

V. zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adwokata K. F. kwotę 147,60 zł (w tym 27,60 zł podatku od towarów i usług) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu udzielonej pozwanemu H. B..

Sygn. akt **IC 1836/14**

UZASADNIENIE

Pozwem z 1 grudnia 2014 r. (k.2-4) strona powodowa G.W.wniosła o nakazanie pozwanemu H. B., aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny położony we W.przy ul. (...)o powierzchni użytkowej 27,75 m², a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że w związku z rozwiązaniem umowy przez poprzedniego najemcę J. K., lokal został w dniu 20 czerwca 2008 r. zgłoszony G.jako pustostan. G.ustaliła, że lokal nie spełnia warunków technicznych, które pozwalałyby na stałe przebywanie ludzi, dlatego jego przeznaczenie powinno być zmienione z mieszkalnego na użytkowego. W dniu 9 listopada 2010 r. G. stwierdziła, że doszło do samowolnego zajęcia powyższego lokalu przez pozwanego w maju 2010 r. Pozwanego bezskutecznie wezwano do wydania lokalu. Strona powodowa wskazała, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego, a ponadto nie uiszcza opłat za bezumowne korzystanie z niego.

Pismem z 6 lipca 2015 r. (k.80-82) pozwany H. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu. Powołał się na art. 5 k.c., wskazując, że żądanie pozwu

stanowi nadużycie prawa, zaś eksmisja pozwanego naruszałaby zasady współżycia społecznego. Sporny lokal był niezabezpieczonym pustostanem, który pozwany na własny koszt wyremontował (instalacja elektryczna, gazowa, tynki, malowanie). Pozwany ma 67 lat, jest osobą przewlekle chorą po zawale, utrzymuje się wyłącznie ze świadczeń z MOPS.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal położony we W.przy ul. (...)stanowi własność G. W.i należał do mieszkaniowego zasobu Gminy.

bezsporne

Lokal zajmowany był przez J. K., który przeprowadził się do Domu Pomocy Społecznej, w związku z czym lokal został zdany G.w dniu 20 czerwca 2008 r. jako pustostan wymagający remontu. W lokalu stwierdzono przy jego odbiorze brak instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, brak pieca kaflowego (który został rozebrany). Stan lokalu wskazywał na to, że od dłuższego czasu z niego faktycznie nie korzystano. Lokal usytuowany jest na ostatniej kondygnacji, na poziomie strychu, bezpośrednio pod połącją drewnianą nieocieplanego dachu, przykrytego papą. Składa się z jednego pomieszczenia o wymiarach 27,91 m², wysokość pomieszczenia wynosi 2,45-2,49 cm. Po odbiorze stwierdzono, że z uwagi na to, że lokal nie spełnia warunków technicznych, które pozwalałyby na stałe przebywanie ludzi, zachodzą podstawy do zmiany jego przeznaczenia z mieszkalnego na użytkowy, nie ma natomiast podstaw do przeznaczenia tego lokalu na cele mieszkalne, w tym do remontu na koszt własny najemcy.

Dowody:

- kopia zawiadomienia o pustostanie (k.7)
- kopia notatki służbowej z 20.06.2008 r. (k.8)
- kopia notatki służbowej z 8.04.2009 r. (k.9)

Po opuszczeniu lokalu przez J. K.przejęciowo z lokalu korzystały inne osoby, bez tytułu prawnego. Lokal został zdewastowany, zniszczony, drzwi zostały uszkodzone. W 2010 r. do lokalu bez zgody i wiedzy G.W.wprowadził się H. B.. Zajął ten lokal, gdyż nie miał gdzie zaspokajać swoich potrzeb mieszkaniowych, wcześniej pomieszkiwał w noclegowni dla osób bezdomnych. W czasie kontroli przeprowadzonej przez przedstawicieli G. W.w listopadzie 2010 r. oświadczył, że lokalu nie opuści, gdyż nie ma gdzie się wyprowadzić.

Dowody:

- kopia notatki służbowej z 9.11.2010 r. (k.10)
- kopia pisma z 9.11.2010 r. (k.11)
- przesłuchanie H. B. w charakterze pozwanego (k.92-93)

Pismem z 9 listopada 2010 r. G. W.wezwała pozwanego H. B.do opuszczenia i opróżnienia samowolnie zajętego lokalu mieszkalnego nr (...)przy ul. (...)w terminie do 17 listopada 2010 r.

Pismem z 22 listopada 2010 r. G. W.powiadomiła H. B.o obciążeniu go opłatą 99,54 zł miesięcznie za zajmowany lokal (za listopad 2010 r. – 73 zł).

Dowody:

- kopia pisma z 9.11.2010 r. (k.12)
- kopia pisma z 22.11.2010 r. z załącznikiem (k.13-14)

H. B. zameldowany jest w K. w województwie (...) od 1978 r. Faktycznie od lat 70-tych zamieszkuje we W.. Do lokalu przy ul. (...) wprowadził się, gdyż nie miał mieszkania i nie stać byłoby go na wynajęcie lokalu na warunkach rynkowych. Dokonał w lokalu drobnych napraw i odświeżenia – wysprzątał pomieszczenie, wykonał tynki, przemałował je, naprawił drzwi, doprowadził do niego instalację elektryczną i gazową, zamierza zamontować ogrzewanie. Na tej samej ulicy znajdują się liczne wieloletnie pustostany.

Pozwany w latach 90-tych składał wniosek o przyznanie mu lokalu socjalnego, jednakże nie został on rozpoznany, a po powodzi z 1997 r. pozwany uzyskał informację, że złożony wniosek wraz z dokumentacją zaginęły w powodzi. Pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Dowody:

- wydruk z bazy PESEL-SAŁD (k.16-17)
- przesłuchanie H. B. w charakterze pozwanego (k.92-93)

H. B. od 2004 r. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Obecnie korzysta z zasiłku stałego w wysokości 529 zł miesięcznie. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, w miarę możliwości i stanu zdrowia podejmuje się prac dorywczych, uzyskując drobne dodatkowe dochody. Pozwany nie pobiera renty ani emerytury.

Dowody:

- pismo MOPS we W. z 8.05.2015 r. (k.43)
- pismo PUP we W. z 6.05. (...). (k.45)
- zaświadczenie MOPS z 30.06.2014 r. (k.50)
- pismo ZUS w P. z 19.05.2015 r. (k.74)
- przesłuchanie H. B. w charakterze pozwanego (k.92-93)

Pozwany ma 67 lat, jest osobą schorowaną, przeżył zawał serca, cierpi na miażdżycę tętnic wieńcowych i chorobę niedokrwienną serca.

Dowody:

- dokumentacja medyczna pozwanego (k.48-49, k.51-57)
- przesłuchanie H. B. w charakterze pozwanego (k.92-93)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową, informacje udzielone przez PUP, ZUS i MOPS oraz dowód z przesłuchania pozwanego, a także jego dokumentację medyczną. Okoliczności wynikające z tych dowodów były spójne i zbieżne, a ponadto zasadniczo bezsporne.

Podstawę prawną żądania strony powodowej stanowił art. 222 § 1 kodeksu cywilnego [dalej: k.c.], zgodnie z którym „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.” W sprawie poza sporem pozostawało, że lokal zajmowany przez pozwanego należy do tzw. komunalnego zasobu mieszkaniowego i stanowi własność powodowej G.. Bezsporne było także, że pozwanemu nie służył żaden tytuł prawny do lokalu i że świadomie dokonał on samowolnego zajęcia pustostanu, gdyż nie miał gdzie mieszkać. G. nigdy ani wprost, ani pośrednio nie

wyraziła zgody na zajęcie lokalu przez pozwanego, a ponadto bezzwłocznie po uzyskaniu informacji o zajęciu lokalu – wezwała pozwanego do jego opuszczenia. W tej sytuacji nie budzi żadnych wątpliwości, że pomiędzy pozwanym a stroną powodową nigdy nie powstał żaden stosunek zobowiązaniowy, który dawałby pozwanemu uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu. W ocenie Sądu w tej sytuacji zasadność powództwa windykacyjnego jest oczywista.

Chybiony jest zarzut pozwanego, jakoby powództwo naruszało zasady współżycia społecznego. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem, powołany art. 5 k.c. nie może służyć skutecznemu i trwałemu zatakowaniu roszczeń windykacyjnych, gdyż nie może prowadzić do trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do korzystania z własnej rzeczy, na rzecz osoby nieuprawnionej. Tylko wyjątkowo możliwe jest oddalenie powództwa eksmisyjnego w oparciu o art. 5 k.c., jednakże nie dotyczy to osób, które zajęły lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego – osoba, która sama pierwsza naruszyła zasady współżycia społecznego (poprzez samowolny zabór cudzego mienia), nie może bowiem skutecznie powoływać się na to, że roszczenia ochronne właściciela są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Ponadto sytuacja pozwanego, na którą powołuje się w piśmie procesowym (wiek, stan zdrowia, niedostatek, brak innego lokum) ma obecnie charakter trwały i nie rokuje na istotną poprawę w dającej się przewidzieć przyszłości – zaś zarzut z art. 5 k.c. co do zasady może być uwzględniony tylko wówczas, gdy nie prowadziłyby to do pozbawienia w praktyce właściciela na stałe możliwości władania lokalem (co jest niedopuszczalne, por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 22.03.2000 r., I CKN 440/98, Lex nr 521753), a jedynie odroczenia w czasie wydania nieruchomości. W razie zaś przyjęcia, że trudna sytuacja pozwanego uzasadnia odmowę udzielenia właścicielowi lokalu ochrony, przesłanki odmowy tej ochrony w istocie trwałyby dopóki sytuacja pozwanego nie uległaby poprawie (na co obecnie nie ma żadnych widoków).

W związku z powyższym Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa i orzekł jak w punkcie I wyroku, nakazując pozwanemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu.

Co do zasady w wyroku eksmisyjnym Sąd ma obowiązek rozstrzygnąć o tym, czy pozwanemu przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, czy też nie przysługuje. W art. 24 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazano, że „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”. Wynika stąd, że co do samej zasady osobie, która nie miała nigdy tytułu prawnego do lokalu i go samowolnie zajęła (tak jak uczynił to pozwany), prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje nawet wówczas, gdy spełnione są przesłanki określone art. 14 tejże ustawy. Ustawa dopuszcza jednak możliwość stwierdzenia w wyjątkowych wypadkach, gdy jest to „w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione”, że danej osobie takie prawo przysługuje – nawet gdy samowolnie zajęła ona lokal. Kwestia, czy powyższy przepis zaadresowany jest wyłącznie do gminy, czy również do sądów orzekających w sprawach eksmisyjnych, była przedmiotem kontrowersji w orzecnictwie. Sąd orzekający w niniejszym składzie za bardziej zasadny uznał pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 17.06.2003 r. (III CZP 41/03, OSNC 2004/7-8/105), w której Sąd ten wskazał, że art. 24 u.o.p.l. może stanowić podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie.

Skoro bowiem ustawa nakłada na Sąd obowiązek orzekania w przedmiocie tego uprawnienia, zaś art. 24 w żaden sposób nie wskazuje (ani pośrednio, ani wprost), że jego adresatem może być jedynie gmina i że sąd nie jest władny na jego podstawie uznać, że tego typu uprawnienie służy pozwanemu, to naturalny i logiczny jest wniosek, że art. 24 również daje samodzielną podstawę do wydania pozytywnego orzeczenia w przedmiocie lokalu socjalnego w postępowaniu eksmisyjnym. Podkreślenia wymaga, że orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego ma charakter nie tyle konstytutywny, co deklaratoryjny, zatem nie można mówić o tym, że dochodzi do ingerencji w kompetencje gminy. Co więcej, klauzula generalna zawarta w art. 24 jest typową klauzulą skierowaną do sądu; nie może budzić wątpliwości, że korzystanie przez gminę z uprawnienia określonego art. 24 podlega kontroli sądowej, a zatem tym bardziej przepis ten może i powinien być brany pod uwagę w postępowaniu eksmisyjnym. Wykluczenie możliwości skorzystania przez sąd z tej regulacji w postępowaniu eksmisyjnym prowadziłyby do nieracjonalnej sytuacji, w której osoba, co do której zasady współżycia społecznego wskazują na obowiązek dostarczenia lokalu

socjalnego, podlega pomimo tego eksmisji i musi na drodze odrębnego, czasochłonnego procesu wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. dochodzić swych uprawnień od gminy, będąc nawet w razie uwzględnienia powództwa narażoną na bezdomność przez wieloletni okres oczekiwania na realizację wyroku ustalającego jej prawo do lokalu socjalnego. Biorąc pod uwagę społeczną doniosłość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli (mającą rangę zasady konstytucyjnej, por. art. 75 ust. 1 Konstytucji) i obowiązek władz publicznych zapobiegania bezdomności, nie można więc podzielić poglądu, który przyznaje tylko gminie możliwość skorzystania z art. 24 w/w ustawy.

Sąd uznał, że w okolicznościach sprawy uzasadnione jest ustalenie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Przede wszystkim wskazać należy, że pozwany jest osobą w zaawansowanym wieku, samotną, poważnie chorą; jego jedynym źródłem dochodu jest zasiłek z MOPS oraz ograniczone dochody z prac dorywczych. Nie może budzić żadnych wątpliwości, że pozwany pozostaje w niedostatku i z uwagi na swój wiek i stan zdrowia nie ma realnej możliwości wyjścia z tego niedostatku, zaś jego sytuacja osobista i majątkowa z biegiem czasu raczej ulegnie pogorszeniu, aniżeli poprawie. Pozwany od wielu lat zamieszkuje we W., może zatem ubiegać się o zawarcie z nim umowy najmu lokalu socjalnego – co zresztą starał się na początku zrobić, jednakże jego wniosek nie został w ogóle rozpoznany, zaś z informacji uzyskanych przez pozwanego u gminy wynikało, że wniosek zaginął w czasie powodzi w 1997 r.

Dalej wskazać należy, że pozwany mimo bardzo trudnej sytuacji materialnej czynił starania, aby zabezpieczyć lokal strony powodowej przed dewastacją i degradacją, odnowił go własnym staraniem i doprowadził do niego media – czego strona powodowa nie czyniła, pozostawiając lokal jako pustostan bez jakiegokolwiek dozoru, co doprowadziło do jego drastycznej dewastacji zanim wprowadził się do niego pozwany. Pozwany zeznał, że gdy zajął lokal, był on doszczętnie zniszczony przez osoby, których działaniom strona powodowa w żaden sposób nie próbowała zapobiegać. Z relacji pozwanego wynika, że w tym samym rejonie znajduje się szereg innych pustostanów gminnych, których gmina nie remontuje i nie wynajmuje osobom znajdującym się w trudnej sytuacji mieszkaniowej i w niedostatku – mimo że należy to do jej podstawowych obowiązków wynikających z ustawy. Lokale te ulegają dewastacji i nie są wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem. Jest to o tyle znamienne, że jest jednocześnie okolicznością powszechnie znaną, że czas oczekiwania na lokal socjalny na potrzeby np. realizacji wyroków eksmisyjnych wynosi we W. z reguły wiele lat.

Dodatkowo zauważyć należy, że pomieszczenie zajęte przez pozwanego jest bardzo skromne – to nieogrzewany pokój na nieocieplonym poddaszu, w istocie nie spełniający w chwili jego zajęcia przez pozwanego warunków do pobytu stałego ludzi. Pozwany zajmując to pomieszczenie w istocie nie działał na szkodę powodowej gminy – przez ponad 2 lata od zgłoszenia pustostanu strona powodowa nie podjęła żadnych działań, aby lokal zabezpieczyć i wykorzystać jako pomieszczenie mieszkalne lub użytkowe; dopiero w listopadzie 2010 r. powzięła wiadomość, że od 6-12 miesięcy lokal jest zajmowany przez pozwanego. Pozwany jest od lat podopiecznym MOPS – jednakże gmina, jako podmiot zobowiązany do zapewnienia pomocy społecznej osobom znajdującym się w najtrudniejszej sytuacji materialnej, nie podjęła żadnych kroków, aby przez te lata wesprzeć pozwanego w jego staraniach o miejsce do zamieszkania. Jak wynika z relacji pozwanego, zamieszkiwał on w noclegowniach dla bezdomnych.

Zważywszy, że z jednej strony pozwany spełnia kryteria przyznania mu lokalu socjalnego (gdyż znajduje się w głębokim niedostatku – jego dochód jest znacząco niższy niż najniższa emerytura i w istocie jest na granicy absolutnego minimum egzystencji), z drugiej zaś strony zajęcie przez niego spornego lokalu nie wiązało się z rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego i nie wyrządziło stronie powodowej w praktyce żadnej wymiernej szkody, a ponadto zważywszy, że społeczne poczucie słuszności sprzeciwia się narażaniu osoby w wieku pozwanego i w jego stanie zdrowia na ryzyko bezdomności, Sąd na podstawie art. 24 cytowanej ustawy stwierdził, że zachodziły podstawy do ustalenia w drodze wyjątku, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, mimo samowolnego zajęcia przez niego lokalu objętego wyrokiem eksmisyjnym. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie II wyroku, wstrzymując jednocześnie wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu (punkt III wyroku).

Z uwagi na bardzo trudną sytuację osobistą i majątkową pozwanego, a także opisane wyżej szczególne okoliczności sprawy, Sąd w punkcie IV wyroku odstąpił na mocy art. 102 k.p.c. od obciążania pozwanego kosztami procesu poniesionymi przez stronę powodową. Sąd miał w szczególności na względzie, że trudna sytuacja mieszkaniowa pozwanego oraz głęboki niedostatek, w jakim się znalazł, rodził po stronie powodowej gminy obowiązek zapewnienia mu lokalu, gmina zaś nie tylko nie spełniła swego obowiązku ustawowego, lecz ponadto dążyła do pozbawienia pozwanego możliwości korzystania z bardzo skromnego lokum, które urządził sobie w zaniedbanym przez gminę pustostanie.

Koszty nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej pozwanym z urzędu przez adwokata ustanowionego przez Sąd, poniósł zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z 26.05.1982 r. Prawo o adwokaturze Skarb Państwa (punkt V wyroku). Koszty te ustalono na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Stawka minimalna ustalona na podstawie § 10 pkt 1 rozporządzenia (tj. 120 zł) została podwyższona o kwotę 27,60 zł tytułem podatku od towarów i usług na mocy § 2 ust. 3 rozporządzenia.