

Sygn. akt VIII C 985/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Małgorzata Kontrym

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Łukiańczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa: **Gminy W.**

przeciwko: **K. M.**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 137 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09.11.2011 roku strona powodowa – Gmina W. – wniosła o nakazanie pozwanej K. M. aby pozwana opóźniła, opuściła i wydała stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony we W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż najemca spornego lokalu była C. M. (1), która zmarła 14.09.2009 roku. W lokalu tym zameldowana jest pozwana, który lokal ten zajmuje od 2006 roku bez tytułu prawnego. Powódka wskazała również, iż pozwana za pośrednictwem swojego pełnomocnika zwracała się do niej o zawarcie umowy najmu spornego lokalu jednakże spotkała się odmową ponieważ nie spełniała przesłanek z art. 691 kc i dla zmarłej najemczyni była obcą osobą. Nadto pozwana nie spełniała kryteriów określonych w przepisach prawa miejscowego gdyż wraz ze swoim bratem C. M. (2) posiadała tytuł prawny do innego lokalu. Nadto w toku postępowania wyjaśniającego powódka ustaliła, iż sporny lokal był podnajmowany innym osobom.

W odpowiedzi na pozew z dnia 07.02..2012 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż jest zameldowana w spornym lokalu od dnia 25.10.2006 roku. Od 2000 roku sprawowała opiekę nad C. M. (1), która zmarła w 2009 roku. Pozwana mieszkała z nią przez cały czas a sporny lokal stanowi jej centrum życiowe. W lokalu nr (...), położonym w tym samym budynku, do którego tytuł prawny ma pozwana, obecnie zamieszkuje wyłącznie brat pozwanej C. M. (2). Mieszkanie nr (...) jest jednopokojowe, składa się z pokoju o powierzchni 20 m² oraz kuchni o powierzchni 8 m², znajduje się na pierwszym piętrze budynku. Ogrzewane jest piecem kaflowym, który wymaga naprawy i nie zapewnia w dostateczny sposób ciepła a przy mrozach na zewnątrz temperatura w mieszkaniu sięga 8 -10 stopni. Lokal nie ma ani łazienki ani toalety a wspólne WC znajduje się na półpiętrze budynku. Brat pozwanej, by się wykąpać, korzysta z łazienki w spornym lokalu. Czynności higieniczne w lokalu nr (...) utrudnia nie tylko brak sanitariatów ale również i panująca tam temperatura gdyż przy większych mrozach w lokalu zamarza woda. Pozwana i jej brat są osobami w podeszłym wieku, schorowanymi a

wspólne zamieszkanie w jednopokojowym mieszkaniu, którego nie da się ogrzać i w którym nie ma sanitariatów, jest, zdaniem pozwanej, wysoce niekomfortowe i niehumanitarne. Pozwana przeżyła udar mózgu, chorobę nowotworową, cierpi na niedoczynność tarczycy i depresję.

Pozwana zarzuciła, iż proponowała powódce zawarcie ugody, na mocy której pozwana i jej brat dokonaliby zdania lokalu nr (...) i zawarli umowę najmu spornego lokalu. Zarówno pozwana jak i jej brat posiadają stałe źródło dochodu, co pozwala na bieżące regulowanie należności za lokal.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana K. M. zamieszkuje w lokalu nr (...) położonym we W. przy ul. (...). Jest tam zameldowana od 25.10.2006 roku. Do dnia 14.09.2009 roku najemcą tego lokalu była zmarła C. M. (1), osoba schorowana i wymagająca stałej opieki innych osób. Pozwana podjęła się stałej opieki nad chorą sąsiadką i wraz z nią zamieszkała.

Pozwana wraz ze swoim bratem C. M. (2) są współnajemcami należącego do powódki lokalu nr (...), położonego w tym samym budynku co sporny lokal. Mieszkanie nr (...) jest jednopokojowe, składa się z pokoju o powierzchni 20 m² oraz kuchni o powierzchni 8 m², znajduje się na pierwszym piętrze budynku. Ogrzewane jest piecem kaflowym, który wymaga naprawy i nie zapewnia w dostateczny sposób ciepła a przy mrozach na zewnątrz temperatura w mieszkaniu sięga 8 -10 stopni. Jest zagrzybione i zawilgocone.

Pozwana jak i jej brat są starszymi schorowanymi osobami, nie mają dzieci ani bliskich krewnych. Pozwana przeżyła udar mózgu, chorobę nowotworową, cierpi na niedoczynność tarczycy i depresję.

Czynsz i opłaty za media za sporny lokal są uiszczane na bieżąco.

Od roku czasu w spornym lokalu mieszka również brat pozwanej C. M. (2).

Sporny lokal, odkąd zajęła go pozwana, nie był podnajmowany innym osobom.

Pozwana zwracała się za pośrednictwem swojego pełnomocnika o uregulowanie kwestii spornego lokalu proponując powódce zdanie dotychczas najmowanego mieszkania i zawarcie umowy najmu na zajmowany lokal.

dowód: zeznania św. C. M., k. 86,

zeznania św. S. W., k. 86,

zeznania św. G. J., k. 86,

bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić.

Stan faktyczny w sprawie był w zasadzie bezsporny. Powódka nie kwestionowała bowiem okoliczności związanych ze stanem technicznym lokalu nr (...) jak również okoliczności związanych ze stanem zdrowia czy sytuacją rodzinną pozwanej i jej brata. Przedmiotem sporu nie był również fakt ponoszenia na bieżąco opłat za sporny lokal, podobnie jak okoliczności związane z zamieszaniem pozwanej w tym lokalu czy też jej zameldowaniem czy opieką, jaka pozwana sprawowała nad zmarłą C. M. (1).

Sąd dał wiarę zeznaniom zawnioskowanych przez powódkę świadków co do tego, że sporny lokal nie był przez pozwaną podejmowany innym osobom. Stwierdzenie to znajduje swoje uzasadnienie w zasadach doświadczenia życiowego i logiki gdy weźmie się pod uwagę, że pozwana i jej brat są starszymi schorowanymi ludźmi, dla których zajmowanie jednego wspólnego pokoju może stanowić źródło znacznego dyskomfortu. Także brak sanitariatów w najmowanym

lokalu uzasadnia ten tok rozumowania i to tym bardziej, że lokal nr (...) pozostawał do dyspozycji pozwanej. Podobnie jak okoliczności związane ze stanem technicznym lokalu nr (...), które powodują, iż lokal ten w okresie zimowym nie nadaje się do normalnego użytku zgodnego z jego przeznaczeniem. Powódka przy tym nie kwestionowała tych okoliczności, co pozwoliło na uznanie ich za przyznane (art. 230 kpc). Pozwana zatem miała powody ku temu, by starać się o zawarcie umowy najmu spornego lokalu a warunki panujące w lokalu nr (...) uniemożliwiały jej normalne codzienne funkcjonowanie, co też uzasadnia przyjęcie, iż sporny lokal nie był podnajmowany bowiem był zajmowany przez pozwaną, a do 2009 roku także przez zmarłą najemczynię C. M. (1).

Poza sporem w niniejszym postępowaniu było i to, że pozwana nie dysponuje obecnie żadnym tytułem prawnym do lokalu nr (...), co byłoby wystarczającą podstawą do skutecznego domagania się jego wydania gdyby nie to, że rozpatrując tę sprawę Sąd doszedł do przekonania, że na przeszkodzie do uwzględnienia żądania powódki stoją zasady współżycia społecznego, co skutkowało oddaleniem powództwa w oparciu o art. 5 kc.

Zgodnie z przepisem 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.

Przepis art. 75 ust. 1 Konstytucji stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Rozwinięciem tego przepisu jest art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, który stanowi, że zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. **W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy komunalnego budownictwa mieszkaniowego.** Na gminie ciąży obowiązek dostarczenia lokalu osobie nie będącej w stanie samodzielnie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych, poprzez umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Przepis art. 30 Konstytucji stanowi zaś, że poszanowanie i ochrona godności człowieka jest obowiązkiem władz publicznych.

W rozpatrywanym przypadku Sąd miał na uwadze, że pozwana zajmuje lokal komunalny, stanowiący gminną własność i wchodzący w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego, czyli de facto leżący w gestii lokalnej społeczności a Gmina, co jasno wynika z przepisów ustawy, jest zobligowana do zaspokajania potrzeb jej mieszkańców. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego w art. 4 stanowi ogólnie, że zadaniem gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W rozpatrywanym przypadku stwierdzić można, iż pozwana zalicza się do kręgu osób, którym winna przysługiwać pomoc ze strony Gminy w zakresie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Jako sprzeczną z zasadami współżycia społecznego można uznać sytuację, w której pozwana zmuszona została do powrotu do uprzednio zajmowanego mieszkania, którego stan techniczny pozostawiał wiele do życzenia, zmuszając tym samym bardzo schorowaną, starszą i samotną osobę do życia w warunkach uwłaczających ludzkiej godności, do dzielenia jednego pokoju z osobą przeciwnej płci, bez ciepłej wody, toalety i sprawnego ogrzewania, narażając ją tym samym na niebezpieczeństwo pogorszenia stanu zdrowia i dyskomfort psychiczny. Uwzględnienie w tej sytuacji żądania powódki doprowadziłoby do naruszenia zasady poszanowania godności i prawa do mieszkania w normalnych warunkach. Nie bez znaczenia dla oceny tego przypadku pozostawało również i to, że pozwana czyniła starania zmierzające do uregulowania sytuacji prawnej związanej z jej zamieszkaniem w spornym lokalu kilkakrotnie zwracając się do powódki o zawarcie z nią umowy najmu w zamian za zdanie uprzednio zajmowanego lokalu. Sporny lokal jest przy tym na bieżąco przez pozwaną opłacany co pozwala przypuszczać, że pozwana, dysponująca niezbyt wysokim ale regularnym dochodem, wywiązywałaby się z podstawowych obowiązków najemcy, co niewątpliwie jest istotne z punktu widzenia interesów powódki.

Dlatego też Sąd, w oparciu o przepis art. 5 kc, powództwo oddalił.

Jednocześnie, mając powyższe na uwadze, mimo, iż na ostatniej rozprawie słuchany w charakterze świadka brat pozwanej, C. M. (2), zeznał, iż w spornym lokalu zamieszkuje wraz pozwaną od roku czasu, co potwierdziły zeznania pozostałych świadków, Sąd nie zobowiązywał już pełnomocnika powódki do objęcia żądaniem wszystkich osób zajmujących sporny lokal, do czego Sąd był zobowiązany w świetle przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, uznając tym samym, że pozostawałoby to bez wpływu na treść orzeczenia w tej sprawie.

Orzeczenie kosztach procesu oparto o przepis art. 98 kc, zgodnie z którym strona przegrywająca proces winna zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie poniesione koszty procesu. Powódka proces wygrała co skutkowało zasądzeniem na jej rzecz kwoty 137 zł jako kosztów udzielonej pomocy prawnej przez fachowego pełnomocnika oraz uiszczonej opłaty od pełnomocnictwa.