

Sygn. akt VIII C 1153/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 19 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Kontrym

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: S. J.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adwokata D. D. Kancelaria Adwokacka we W. kwotę 180 zł wraz z należnym podatkiem VAT liczonym od tej kwoty tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 4 lipca 2013 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanemu S. J. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że lokal przy ul. (...) został zajęty przez pozwanego i użytkowany był przez niego jako pomieszczenie gospodarcze w czasie, kiedy pozwany był pracownikiem Zarządu Gospodarki Komunalnej W.. Wskazała, że pozwanemu zezwolono na czasowe zameldowanie w spornym lokalu. Podała także, że pozwany wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy najmu spornego lokalu, strona powodowa jednak odmówiła z uwagi na to, że pozwany nie spełnił przesłanek wstąpienia w stosunek najmu w świetle przepisów prawa miejscowego tj. uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21.04.2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. (Dz. Urz. Woj. D. z 2008 r., nr 31, poz. 444). Strona powodowa podniosła, iż nie ma podstaw prawnych do wydania pozwanemu tytułu prawnego do spornego lokalu gdyż pozwany nie jest zameldowany w spornym lokalu co najmniej 5 lat oraz lokal został zajęty przez niego samowolnie. Wskazała, że wezwała pozwanego do opróżnienia, o puszczenia i przekazania lokalu w terminie 30 dni od otrzymania wezwania, jednak bezskutecznie.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i nadanie mu tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...) we W..

W uzasadnieniu wskazał, że w latach 80-ątych administracja budynku udostępniła mu nieodpłatnie sporny lokal, w zamian za co pozwany wykonywał prace przy konserwacji budynku. Pozwany podał, że po kilku latach nakazano mu, by rozpoczął dokonywanie opłat za lokal, w związku z czym pozwany pobrał książeczki mieszkaniowe i zaczął regularnie uiszczać opłaty. Wskazał, że był traktowany jednakowo z innymi lokatorami budynku i podlegał tym samym zasadom. Pozwany podniósł, że na własną rękę i za pomocą własnych środków finansowych dostosował sporny lokal,

by ten spełniał potrzeby mieszkaniowe. Założył instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną, umeblował lokal i wykonał schody. Pozwany podał, że administracja budynku była informowana o wszystkich czynionych przez niego pracach remontowych i wyrażała na nie zgodę. Podniósł, że taki stan, w którym pozwany zamieszkiwał sporny lokal po jego samodzielnym przystosowaniu do mieszkania, regularnie pokrywał wszelkie koszty, dbał o lokal i dokonywał bieżących prac remontowych dla administracji budynku, utrzymywał się przez około 20 lat. Przez ten czas był także zapewniany przez administrację, że jego status prawny jako lokatora jest pewny. Pozwany wskazał, że jest osobą zaawansowanie chorą, niepełnosprawną, utrzymuje się jedynie ze środków pomocy społecznej, a z uwagi na zły stan zdrowia nie jest w stanie podjąć żadnej pracy zarobkowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany od około 30 lat zamieszkuje w spornym lokalu przy ul. (...).

Pozwany w spornym lokalu zamieszkał w latach 80, za zgodą strony powodowej, w zamian za wykonywanie prac administracyjnych budynku. Dzięki temu pozwany mógł nie uiszczać opłat za korzystanie z lokalu.

Po upływie kilku lat pozwanemu nakazano, by ten rozpoczął uiszczanie opłat za mieszkanie. Pozwany pobrał książeczki mieszkaniowe i rozpoczął regularne dokonywanie opłat. Pozwany był traktowany tak jak pozostali lokatorzy budynku. Za zgodą strony powodowej pozwany zaadaptował lokal na potrzeby mieszkaniowe. Zainstalował na własny koszt instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną, umeblował lokal i wykonał schody, by ułatwić dojście do lokalu. Na wszelkie prace remontowe pozwany miał zgodę strony powodowej.

Pozwany od trzech lat cierpi na chorobę nowotworową. Został orzeczony wobec niego znaczny stopień niepełnosprawności. Z powodu choroby ma problem z poruszaniem się. Choroba uniemożliwiła pozwanemu podjęcie jakiegokolwiek pracy zapewniającej środki do życia.

Z powodu problemów finansowych pozwany przestał uiszczać opłat za sporny lokal i wystąpił do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. o dofinansowanie do opłat czynszowych. Dla potwierdzenia obowiązku ich uiszczania zwrócił się do strony powodowej, by ta potwierdziła mu na piśmie istnienie umowy najmu pomiędzy stronami. Strona powodowa tego nie zrobiła. Pozwany nie potwierdziwszy na piśmie istnienia umowy najmu nie otrzymał dofinansowania z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwany w związku z tym zwrócił się do strony powodowej o umorzenie powstałego zadłużenia. Zadłużenie nie zostało przez stronę powodową umorzone. Brak odpowiednich środków finansowych oraz odmowa udzielenia dofinansowania z MOPS jak również nie umorzenie długu przez stronę powodową spowodowały, że pozwany nie miał możliwości pokrywać kosztów mieszkania, w związku z czym zadłużenie zwiększało się z każdym miesiącem.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie było uzasadnione i jako takie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 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.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną koniecznym było więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu stanowiącego własność strony powodowej, a nadto, czy włada on faktycznie sporną rzeczą.

Na podstawie okoliczności faktycznych występujących w sprawie, które co do zasady nie były między stronami sporne, a które stały się podstawą orzeczenia wydanego przez Sąd, stwierdzić należało, iż pomiędzy stronami istniał stosunek najmu. W ocenie Sądu brak umowy najmu zawartej między stronami na piśmie nie przesądza o jej braku. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 660 k.c. umowa najmu zawarta na czas dłuższy niż rok winna być zawarta na piśmie. Rygor niezachowania wymaganej w zdaniu pierwszym wyżej wskazanego przepisu formy pisemnej – zawarcie umowy ustnie lub w sposób dorozumiany nie ma w tym przypadku wpływu na ważność zawartej umowy, a jedynie na jej skutki, bo w razie niedochowania formy pisemnej umowę poczytuje się za zawartą, lecz na czas nieoznaczony, co wynika wprost z brzmienia przepisu art. 660 k.c. zd. drugie.

Zdaniem Sądu do zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami doszło na przestrzeni wielu lat na skutek czynności faktycznych. Bez wątpienia fakt zajmowania lokalu przez pozwanego przez okres około 30 lat, zaadaptowanie pomieszczenia na własny koszt na pomieszczenie mieszkalne, a to wszystko za wyraźnym przyzwoleniem strony powodowej, a także zobowiązanie pozwanego do uiszczania regularnych opłat za mieszkanie, wskutek czego pozwany opłat uiszczał, jak również fakt podlegania przez pozwanego wszystkim zasadom, którym podlegali pozostali lokatorzy, dowodzi, że pomiędzy stronami zawiązał się stosunek najmu lokalu przy ul. (...). Sąd podnosi, że przedmiotowy stosunek najmu trwa nadal z uwagi na to, że nie został przez żadną ze stron skutecznie wypowiedziany. Wobec powyższego pozwany posiada tytuł prawny do spornego lokalu z czym wiąże się uprawnienie do skutecznego władania rzeczą zatem brak było podstaw wynikających z art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którymi 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, gdyż takie właśnie uprawnienie pozwanemu przysługuje.

Ponadto bez względu na powyższe w ocenie Sądu sytuacja życiowa pozwanego, tj. ciężka choroba nowotworowa, orzeczony stopień niepełnosprawności, samotność uzasadniają orzeczenie Sadu oddalające powództwo strony powodowej. Sąd pozostał w przekonaniu, że w świetle ciężkiej sytuacji pozwanego nakazanie mu opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a tym samym uwzględnienie roszczenia strony powodowej miałoby charakter nadużycia przysługującego jej prawa podmiotowego i naruszałoby zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Zasady współżycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, 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. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

Mając na uwadze przytoczony powyżej wywód, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne sprawy uzasadniały uznanie żądania strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu, który w żadnej mierze nie neguje uprawnień właścicielskich powodowej Gminy, prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanego oraz obowiązkiem prawnym Gminy w zakresie

udzielania pomocy członkom wspólnoty samorządowej w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, które to obowiązki określone są w przepisach ustawy o samorządzie gminnym i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Analizując okoliczności faktyczne sprawy Sąd odnosząc się do powstałego zadłużenia pozwanego zważył, że zadłużenie na koncie lokalowym powstało nie do końca z winy pozwanego, a wręcz z przyczynieniem się doń strony powodowej, która poprzez swoje bierne zachowanie, nie spełniając prośby pozwanego w zakresie pisemnego potwierdzenia zamieszkiwania w spornym lokalu i istnienia po jego stronie obowiązku dokonywania opłat czynszowych, uniemożliwiła pozwanemu pozyskanie dofinansowania z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej na opłaty za lokal mieszkalny. Ponadto w przekonaniu Sądu zadłużenie to powstało również z uwagi na chorobę nowotworową, która dotknęła pozwanego i uniemożliwiła jakiegokolwiek zarobkowanie. Tym bardziej Sąd nie przypisuje pozwanemu bezsprzecznej winy w tym zakresie, gdyż ma na uwadze wieloletnie, regularne dokonywanie przez pozwanego opłat za sporny lokal. W tej sytuacji Sąd, w przeciwieństwie do strony powodowej, podjął próbę zrozumienia ciężkiej sytuacji pozwanego, który pomimo wielu trudności powziął różnorodne starania, by do zadłużenia nie dopuścić. Niestety działania te, również z uwagi na przyczynienie się do tego strony powodowej, nie powiodły się. W świetle powyższego, mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy Sąd doszedł do przekonania, że pozwany w sposób niecelowy i niezwiniony doprowadził do powstania zadłużenia wobec strony powodowej.

Sąd podkreśla jednak, że generalną podstawą wyrokowania w sprawie był fakt istnienia pomiędzy stronami umowy najmu, z czego wynika bezsprzecznie, że pozwany posiada tytuł prawny do spornego lokalu, brak zatem podstaw do wydania orzeczenia w zakresie nakazania opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w stosunku do niego.

W tym zatem stanie rzeczy, mając na uwadze przytoczone powyżej okoliczności, należało orzec, jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. i zasądził na rzecz pełnomocnika pozwanego koszty zastępstwa procesowego tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.