

Sygn. akt VIII C 313/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska - Sikoń

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko E. M. i małoletniemu M. M.

o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 lutego 2014 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym E. M. i małoletniemu M. M. reprezentowanemu przez matkę E. M., 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 pozwani samowolnie zajęli sporny lokal w dniu 2 grudnia 2012 r. i pozostają w nim bez tytułu prawnego. Strona powodowa podała, że wezwała pozwanych do wydania samowolnie zajętego lokalu, jednak do dnia wniesienia pozwu pozwani nie opróżnili, nie opuścili i nie wydali spornego lokalu mieszkalnego.

W piśmie procesowym z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani przed samowolnym zajęciem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) we W., do którego nie posiadali tytułu prawnego. Lokal ten pozwani wynajęli od osób, które jak się później okazało nie dysponowały do niego żadnym tytułem prawnym. Pozwana ubiegała się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu, jednak bezskutecznie. Pozwana nie spełniła również warunków, by uzyskać prawo do otrzymania lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu na koszt przyszłego najemcy. 19 października 2012 r. ówczesni najemcy mieszkania przy ul. (...) wymienili zamki w mieszkaniu, i pozwani nie mogli się tam już dostać. Pozwani zostali bez dachu nad głową i bez rzeczy osobistych. Siedmioletni syn pozwanej M. M. (ur. (...)) zamieszkał wtedy u byłego męża pozwanej- ojca małoletniego w wynajmowanym przez niego pokoju, pozwana u koleżanki. W listopadzie 2012 r. pozwana przy pomocy ślusarza weszła do mieszkania by zabrać niezbędne rzeczy. Pozostałe rzeczy zostały przez ówczesnych najemców wystawione na korytarz, a następnie w okolicach 27 - 28 wszystkie rzeczy pozwanych zostały wyrzucone na śmietnik. Gdy pozwana powiadomiona o wyniesieniu na śmietnik całego jej życiowego dorobku, przyjechała z pracy na miejsce, okazało się, że wszystkie wartościowe rzeczy zostały już zdewastowane lub zabrane przez postronne osoby. Pozwana

tułała się z miejsca na miejsce, szukając pomocy. Była schorowana, wycieńczona i przemarznięta. Z tego powodu zaczęła mieć problemy w pracy, groziło jej zwolnienie.

Dowód: - pismo strony powodowej z dnia 25.10.2012 r., k. 53;

- pismo strony powodowej z dnia 4.12.2012 r., k. 57;

- pismo strony powodowej z dnia 10.12.2012 r., k. 58;

- pismo strony powodowej z dnia 2.06.2014 r., k. 59.

- przesłuchanie pozwanej.

Mieszkanie przy ul. (...) we W. jest kawalerką o pow. 24 m.kw.

okoliczność bezsporna

Pozwani w dniu 2 grudnia 2012 r. samowolnie zajęli lokal położony we W. przy ul. (...). O tym, że w tym budynku znajduje się pustostan, pozwanej powiedzieli sąsiedzi. Lokal znajdowała się w złym stanie technicznym, ale było tam ciepło. Nie było w nim prądu, syn pozwanej uczył się przy świecach.

Sąsiedzi pokazali pozwanej także inne mieszkania w dużo lepszym stanie, pozwana ich jednak nie zajęła, albowiem nie chciała, żeby ktokolwiek jej zarzucił, że komuś chce coś zabrać.

Pozwana z pomocą sąsiadów, na własny koszt wyremontowała, umeblowała i przystosowała sporny lokal do zamieszkania, położyła gładzie, zrobiła synowi kącik do nauki, kupiła meble. Pozwana musiała także kupić wszystkie rzeczy codziennego użytku. W początkowym okresie pozwanej bardzo pomagali sąsiedzi, którzy przynosili jej jedzenie na wycieraczkę, a także inne rzeczy którymi mogła wyposażać mieszkanie.

Pomimo braku tytułu prawnego do lokalu pozwanej udało się przyłączyć do spornego lokalu prąd i gaz. Pozwana regularnie uiszcza opłaty na rzecz strony powodowej za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu w wysokości 360 zł miesięcznie. Regularnie opłaca również rachunki za prąd i gaz.

Dowód: przesłuchanie pozwanej,

Pozwana nie później niż w dniu 8.02.2013 r. dobrowolnie poinformowała stronę powodową o fakcie zajęcia spornego lokalu.

Strona powodowa wezwała pozwanych do dobrowolnego wydania samowolnie zajętego lokalu, jednak bezskutecznie. W lutym 2013 r. pracownicy administracji pod nieobecność pozwanej wymienili zamki w mieszkaniu, jednak na skutek próśb pozwanej otrzymała ona klucze.

Dowód: - pismo pozwanej z 8.02.2013 r. k. 9, pismo strony powodowej k. 8. - przesłuchanie pozwanej.

Decyzją z dnia 2.03.2015 r. pozwani zostali zameldowani na pobyt czasowy w lokalu przy ul. (...) we W..

Dowód: - decyzja z dnia 2.03.2015 r., k. 67.

Pozwana jest jedynym żywicielem rodziny. Sama utrzymuje i wychowuje małego syna. Syn przeszedł dwukrotną operację w związku z problemami ze słuchem, jest alergikiem. Pozwana nie ma tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego. Nie ma możliwości zamieszkania gdziekolwiek indziej, niż w spornym lokalu. Pozwana szukała pomocy w wielu instytucjach, jednak w każdej z nich tej pomocy jej odmówiono.

Syn pozwanej jest bardzo zżyty z dziećmi z podwórka, i nie chce zmieniać otoczenia. Dobrze się uczy, jest zadbanym dzieckiem. Ciężko przeżył utratę dotychczasowego miejsca zamieszkania, budził się w nocy z piskiem.

Pozwana jest zatrudniona w (...) S.A. z siedziba we W. jako specjalista do spraw reklamacji.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej.

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.

Stan faktyczny sprawy był między stronami bezsporny. 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 pozwanym przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu stanowiącego własność strony powodowej, a nadto, czy władali oni sporną rzeczą.

Na podstawie okoliczności faktycznych występujących w sprawie, które, jak już wskazano, w większości nie były między stronami sporne, a które stały się podstawą orzeczenia wydanego przez Sąd, stwierdzić należało, iż pozwani nie posiadają tytułu prawnego do spornego lokalu, gdyż, jak sama pozwana przyznała, zajęła wraz z małoletnim synem lokal samowolnie i nie łączyła jej wtedy ze stroną powodową umowa najmu.

Wskazać należy, że nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia pozwanej, jakoby fakt przekazania jej kluczy do spornego lokalu, jak twierdzi pozwana, drogą nieformalną, stanowił o zawarciu umowy najmu między nią, a stroną powodową.

Z twierdzeń pozwanej nie wynikało, by osoba, która przekazała jej klucze do spornego lokalu była osobą uprawnioną do zawierania w imieniu strony powodowej umów najmu lokali mieszkalnych, będących własnością strony powodowej. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, by doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu za pośrednictwem umocowanej do tego osoby po stronie powodowej, a strona powodowa w żaden sposób nie potwierdziła skuteczności tej czynności, tj., by ktokolwiek w jej imieniu zawarł skutecznie umowę najmu lokalu mieszkalnego z pozwaną.

Wobec powyższego nie można zatem uznać faktu przekazania kluczy pozwanej do spornego mieszkania, w okolicznościach, które opisała pozwana, za zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Bez znaczenia pozostawał również fakt zameldowania pozwanych w spornym lokalu na pobyt czasowy. Zameldowanie jako czynność administracyjna- materialnotechniczna nie kreuje bowiem między stronami żadnego stosunku prawnego. Nie sposób również z faktu zameldowania wyprowadzić, na zasadzie domniemania faktycznego, faktu istnienia umowy najmu między stronami.

Pomimo jednak powyższego Sąd uznał za zasadne oddalenie powództwa w całości. Orzekając w ten sposób Sąd oparł się o brzmienie przepisu art. 5 k.c., który stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie tego prawa i nie korzysta z ochrony.

W ocenie Sąd, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a to zasadą solidaryzmu społecznego - ochrony najsłabszych jednostek w społeczeństwie, w szczególności w zakresie zabezpieczenia ich podstawowych potrzeb, jakimi są potrzeby mieszkaniowe.

Sąd po przeanalizowaniu okoliczności faktycznych stanowiących o sytuacji życiowej i stanie rodzinnym pozwanych pozostał w przekonaniu, że w świetle ich ciężkiej sytuacji życiowej, tj. konieczności utrzymania i wychowania małoletniego syna samodzielnie, jego choroby, braku tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego,

uprzedniej eksmisji z lokalu przy ul. (...) we W., braku możliwości zamieszkania u bliskich pozwanej, a także ciągłych nieudanych prób uzyskania pomocy z różnego rodzaju instytucji, nakazanie pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a tym samym uwzględnienie roszczenia strony powodowej miałyby charakter nadużycia przysługującego jej prawa podmiotowego i naruszałoby zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Pozwani znajdują się w bardzo trudnej sytuacji życiowej - pozwana samotnie wychowuje małoletniego syna, zaś jej dochody nie pozwalają na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Pomimo trudnej sytuacji materialnej pozwana regularnie uiszcza opłaty za mieszkanie na rzecz strony powodowej i dba o lokal. Pozwana wyremontowała zajęty lokal doprowadzając go do stanu użyteczności. Pozwana sama poinformowała Gminę o zajęciu mieszkania i zwróciła się o zawarcie z nią umowy najmu. Postawa pozwanej wskazuje, że wolą pozwanych nie jest uchylanie się od obowiązków związanych z zajmowaniem mieszkania i dbałością o cudze mienie. To skrajnie trudna sytuacja życiowa – rozwód, samotne macierzyństwo, brak mieszkania, a zwłaszcza okoliczność, iż u progu zimy znalazła się dosłownie na bruku - zmusiły pozwaną do zajęcia lokalu, zaś głównym jej motywem było zapewnienie 7- letniemu wówczas synowi warunków bytowych.

Sąd wziął pod uwagę, że pozwana jest samotną matką wychowującą małoletniego syna, któremu pragnie zapewnić poczucie bezpieczeństwa, godne życie, szczęśliwe dzieciństwo, dobre warunki do nauki, dorastania i zabawy, a dotychczasowy los i sytuacja przez długi czas uniemożliwiały realizację tego celu i spowodowała traumę psychiczną, zarówno u pozwanej jak i u jej małoletniego syna. Sąd uwzględnił również okoliczność, że zaraz po zajęciu spornego lokalu pozwana zgłosiła ten fakt stronie powodowej, a to dowodzi, że chciała uregulować swoją sytuację i nie wykorzystywać niewiedzy strony powodowej o fakcie zajęcia lokalu. Poza tym dla Sądu istotne było również, że pozwana na bieżąco uiszcza kwoty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, a strona powodowa w toku, zarówno postępowania przedsądowego jak i sądowego, nie podnosiła, by po stronie pozwanych powstało jakiegokolwiek zadłużenie. Istotne w ocenie Sądu był również fakt, że pozwana samodzielnie i na własny koszt wyremontowała, umeblowała i przystosowała do zamieszkania sporny lokal. Dzięki swojemu uporowi i determinacji udało jej się również, pomimo braku tytułu prawnego do lokalu, zawrzeć umowę o dostarczenie prądu i gazu.

Wskazać także należy, iż rozpad rodziny, utrata dotychczasowego domu i częste zmiany miejsca zamieszkania bez wątpienia mają negatywny wpływ na psychikę małoletniego pozwanego, który, jako dziesięcioletnie obecnie dziecko wymaga spokoju i stabilizacji, niezbędnych dla prawidłowego rozwoju i kształcenia. Również i z tego powodu zasady współżycia społecznego (zasada ochrony osób najsłabszych) przemawiają za tym, by oddalić powództwo o eksmisję pozwanych. Co więcej, oddalenie powództwa o eksmisję nie spowoduje po stronie powodowej negatywnych skutków, albowiem pozwani regularnie uiszczają opłaty za mieszkanie, a lokal jest zadbane i nie niszczyje.

Wskazać należy, że 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 całościowym ujęciem wyznaczącym 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. Z okoliczności faktycznych sprawy, jak również z materiału dowodowego wynikało, że strona powodowa pomimo wielokrotnych i usilnych prób uzyskania przez pozwaną pomocy mieszkalnej, reagowała w sposób odmowny, podejmując dla pozwanej negatywne w skutkach decyzje.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd miał przy tym na uwadze fakt, iż art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, wyłącza możliwość przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego osobom, w stosunku do których orzeczono eksmisję z powodu zajęcia lokalu bez tytułu prawnego. Jednocześnie w uchwale z 20.5.2005 r. (III CZP 6/05, OSNC 2006, Nr 1, poz. 1) Sąd Najwyższy przesądził, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

Podkreślić przy tym należy, iż w okolicznościach niniejszej sprawy oddalenie powództwa windykacyjnego nie skutkuje unicestwieniem takiego roszczenia. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury (m.in. wyrok SN z dnia 11 września 1961 r., I CR 693/61, OSPiKA 1962, z. 11, poz. 290, poz. 31), podzielanym również w piśmiennictwie, udzielenie ochrony osobie dotkniętej nadużyciem prawa, wyrażającej się w oddaleniu powództwa uprawnionego nadużywającego prawa, ma jedynie charakter przejściowy. Osoba, której przysługuje określone prawo podmiotowe może skorzystać z niego w razie zmiany okoliczności. Wytoczone ponownie powództwo powinno wykazać, że jej żądanie nie jest już obecnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

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

Sąd nie orzekał o kosztach procesu ponieważ pozwani żadnych kosztów nie ponieśli.