

Sygnatura akt VIII C 870/16

\$%\$VIII/C/870/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko J. Pasiece, J. Pasiece oraz małoletnim R. W., O. Pasiece i (...) reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego J. Pasiekę

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 480 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn akt VIII C 870/16

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 28 czerwca 2016 r. Strona powodowa Gmina W. domagała się eksmisji pozwanych J. Pasieki, J. Pasieki oraz małoletnich R. W. i O. Pasieki reprezentowanych przez przedstawiciela ustawowego matkę J. Pasiekę z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm Podąła, że pozwani zajmują mieszkanie bez tytułu prawnego, gdyż samowolnie je zajęli poprzez wyłamanie zamków w drzwiach wejściowych. Lokal składa się z dwóch pokoi oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 48,14 m². Pozwana po zajęciu lokalu zwracała się do Prezydenta W. z prośbą o przydzielenie jej mieszkania ze względu na złą sytuację mieszkaniową, jednakże napotkało to odmowę, z argumentacją, iż wniosek o przydział lokalu może być rozpoznany wyłącznie w ramach jednolitej procedury przydziału. Pozwana nie dopełniła procedury weryfikacji wniosku mieszkaniowego i otrzymała z tego powodu ujemne punkty w tej procedurze. Pozwani byli zywani do opuszczenia lokalu przed wniesieniem pozwu.

Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej także małoletnią E. Pasiekę reprezentowaną przez przedstawicieli ustawowych J. Pasiekę i (...).

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznali, że zajęli samowolnie przedmiotowy lokal. Podnieśli, że pomieszczenia nie nadawały się do zajmowania ich w celu mieszkaniowym, gdyż właściciel nie interesował się przedmiotem własności. Podnieśli, że w sposób dorozumiany doszło do powstania po ich stronie tytułu prawnego, albowiem Gmina W. przez lata akceptowała przebywanie pozwanych w tym lokalu i w ostatnim okresie pozwani czuli się najemcami, uiszczali czynsz, zaś uprzednio powstałe zadłużenie zostało objęte porozumieniem w sprawie spłaty na raty. Ponadto pozwani podnieśli, że żądanie eksmisji jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, a to z zasadą sprawiedliwości społecznej. Zarzucili, iż w dacie zajęcia mieszkania nie było tam klamek, podłoga była obita płytami paździerzowymi,

ściany były poniszczone, obdrapane, pomalowane farbami kredowymi, w mieszkaniu panował nieprzyjemny zapach. Pozwani własnymi siłami i środkami doprowadzili lokal do użytku, poprawili instalację elektryczną, hydraulikę, położyli panele, pomalowali ściany i sufity, położyli regipsy, wykonali łazienkę. Pozwani podnieśli, że niezwykle istotne są okoliczności, w jakich doszło do samowolnego zajęcia lokalu. Podali, że przez zajęciem mieszkania zmieniali przez długi czas miejsca pobytu, nie byli w stanie udźwignąć kosztów czynszu zajmowanych lokali, zaś przed zajęciem mieszkania przez kilka tygodni mieszkali z dziećmi w namiocie na działce. Zajęcie pustostanu było z ich strony aktem desperacji, próba uzyskania jakiegokolwiek miejsca zamieszkania dla dzieci. Pozwani wskazali, że ich aktualna sytuacja jest nadzwyczaj trudna, obecnie są pięćoosobową rodziną z trójką małych dzieci i bez stałego źródła utrzymania, pozwana nie pracuje, opiekuje się dziećmi, zaś pozwany jest osobą bezrobotną, utrzymuje rodzinę wyłącznie z prac dorywczych. Nadto jedno z dzieci jest od dawna niepełnosprawne. Pozwani wnieśli z ostrożności o orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego.

Postanowieniem z dnia 18 października 2016 r. Sąd ustanowił dla pozwanych pełnomocnika – adwokata z urzędu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) stanowi własność Gminy W.. Mieszkanie to zostało objęte w 2002 r. umową o remont zawartą pomiędzy Gminą W. a A. K., w szczególności zachodziła konieczność zerwania płyt okalających w całym mieszkaniu, położenie desek podłogowych, sprawdzenie belek stropów, budowa pieca kaflowego z wytyczeniem przewodu dymowego, demontaż prowizorycznych ścianek działowych, demontaż brodzika w pomieszczeniu kuchni, wymiana trzech okien, malowanie stolarki okiennej z naprawą w jednym oknie, wymiana kuchenki gazowej, zakup zlewozmywaka z podejściem i baterią, sprawdzenie i ewentualna wymiana instalacji elektrycznej, przebudowa pieca kaflowego, wymiana dwójga drzwi wewnętrznych, malowanie i naprawa drzwi wejściowych, zerwanie tapet w całym mieszkaniu, malowanie ścian i sufitów, wymiana termy gazowej z wytyczeniem wentylacji. W protokole z 2003 r. stwierdzono, że prace nie zostały wykonane. Od 2009 r. Gmina W. miała informację o tym, że lokal jest pustostanem, wydobywa się z niego fetor i rozprzestrzeniały się pchły. A. K. została telefonicznie zobowiązana do posprzątania mieszkania i dezynfekcji we własnym zakresie.

W 2011 r. Gmina W. otrzymała ponownie informację, że mieszkanie jest od dłuższego czasu opuszczone. W czerwcu 2011 r. lokal ten był opuszczony, ujawniono w nim stertę śmieci i stan zagrożenia epidemiologicznego, a nadto, że roboty objęte umową z 2002 r. nie zostały wykonane.

Po sprawdzeniu stanu lokalu został on ponownie przez zarządcę zamknięty.

Dowód: - umowa o remont z 9.5.2002 r. – w aktach lokalowych

- protokół z przerwania czynności odbioru z 14.08.2003 – w aktach lokalowych

- pismo z 24.03.2004 r. – w aktach lokalowych

- zgłoszenie z 1.9.2009 – w aktach lokalowych

- pismo Komisariatu policji W. – O. z 14.06.2011 r. – w aktach lokalowych

- pismo (...) do A. K. z 28.06.2011 r. i fotografie – w aktach lokalowych

- notatka służbowa z 15.07.2011 r. – w aktach lokalowych

We wrześniu 2011 r. do mieszkania przy ul. (...) po usunięciu zamknięcia wprowadzili się pozwani J. K. (obecne nazwisko Pasięka), J. Pasięka wraz z dwójką małych dzieci: pozwanymi R. W. i O. Pasięką. Pozwani J. K.

i J. Pasięka działali w desperacji, chcąc zapewnić miejsce zamieszkania małym dzieciom. Pozwani zamieszkiwali uprzednio od początku lipca 2011 r. w namiocie na terenie ogródków działkowych, zaś wcześniej zmieniali często miejsca zamieszkania z uwagi na niemożność opłacania należności czynszowych, zaś z ostatniego mieszkania zostali wyrzuceni z dnia na dzień przez prywatnego właściciela, po dokonaniu znacznych inwestycji na wyremontowanie lokalu. Pozwani we wrześniu 2011 r. nie mieli ówczesnie stałego źródła utrzymania, ich syn był osobą niepełnosprawną,

w chwili urodzenia otrzymał wartość 1 w skali A., z dziecięcym porażeniem mózgowym, z uwagi na niedotlenienie. Jego stan zdrowia uległ poprawie dopiero obecnie, już w trakcie zamieszkiwania w spornym lokalu. Najmłodsza córka pozwanych E. w 2016 r. miała chwilowe osłabienie stanu zdrowia z podejrzeniem padaczki i zaleceniem obserwacji.

Z uwagi na to, że pozwanych nie stać było na wynajęcie mieszkania, zaś dni i noce były coraz chłodniejsze, pozwani włamali się do przedmiotowego lokalu. Pozwanych nie stać było w tamtym okresie nawet m.in. na zakup podręczników dla starszej córki. Pozwani po wprowadzeniu się do przedmiotowego lokalu przeprowadzili w nim czynności remontowe, konieczne prace porządkowe w znacznym zakresie, przystosowując lokal do celu mieszkalnego: pomalowali i wyremontowali ściany i sufity, naprawili piec, kupili i podłączyli zlewozmywak, wyremontowali pomieszczenie łazienki, wymienili całą instalację elektryczną, hydraulikę, stworzyli sufity z płyt gipsowo – kartonowych, wstawili klamki w drzwiach, wyremontowali i uszczelnili stolarkę okienną, doprowadzili energię elektryczną i wodę.

Pozwani od 2007 r. starali się o przydział lokalu komunalnego, składając wniosek do Gminy W., co roku aktualizowali dane do wniosku. Po zajęciu przedmiotowego lokalu pozwani zaprzestali aktualizacji danych do wniosku, albowiem uważali, że nie powinni dokonywać czynności związanych z uprzednio złożonym wnioskiem i starać się o inny lokal komunalny, skoro już w takowym lokalu zamieszkali. W 2012 r. pozwana rozmawiała z przedstawicielem zarządcy, przedstawiła sytuację materialną, życiową swojej rodziny, po czym pozwani otrzymali pismo z żądaniem opuszczenia . Po upływie wyznaczonego terminu przedstawiciele zarządcy ani przedstawiciele Gminy W. nie kontaktowali się z pozwanymi. Po wprowadzeniu się do przedmiotowego mieszkania, pozwany urodziło się trzecie dziecko – E., o czym Gmina została zawiadomiona. Pozwani zostali zameldowani w lokalu, przysyłano im pisma informujące o wysokości bieżącego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwani wywiązują się z ugody w sprawie rozłożenia na raty należności za bezumowne korzystanie, płacą bieżące opłaty, uiszczają też należności za energię elektryczną 250 zł miesięcznie.

Dowód:- pismo (...) z 25.5.2012 r. – w aktach lokalowych

- zawiadomienie o wysokości opłat z 27.6.2012 r. – w aktach lokalowych

- pismo (...) z 27.06.2012 r. – w aktach lokalowych

- przesłuchanie pozwanych na rozprawie w dniu 29 listopada 2016r. – k. 49-50

Sąd zważył, co następuje:

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w postaci dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych, jak też w oparciu o przesłuchanie pozwanych, którym Sąd dał wiarę, albowiem ich wersja znalazła w wielu punktach potwierdzenie w materiale dokumentowym, ustalono, że pozwani w chwili wprowadzenia się do lokalu znajdowali się w sytuacji przymusowej i ich desperacja w działaniu, spowodowana ponad-dwumiesięcznym zamieszkiwaniem w namiocie na terenie ogródków działkowych oraz zbliżającym się chłodnym sezonem, jak też niemożnością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o umowę najmu z racji braku stałych źródeł dochodu. W ocenie Sądu sytuacja pozwanych była na tyle szczególna, iż można uznać, że działali w wyjątkowo trudnej sytuacji, znajdując się w sytuacji przymusowej. Stąd nie można ich obciążać negatywnymi konsekwencjami związanymi z zarzutem samowolnego zajęcia lokalu.

Należy podkreślić, iż to do obowiązków Gminy należy pomoc osobom znajdującym się w tak trudnej sytuacji życiowej jak pozwani, stanowiący wielodzietną rodzinę o znikomych dochodach, dotkniętą w dodatku chorobami dziecięcymi. Należy przy tym mocno podkreślić, iż zachowanie się pozwanych już po wprowadzeniu się do mieszkania zasługuje na jednoznaczną aprobatę: pozwani zaopiekowali się mieszkaniem, poczynili znaczne inwestycje, wkładając też mnóstwo pracy własnej na przystosowanie lokalu do zamieszkania, do którego to celu w istocie lokal ten – w chwili jego zajęcia przez pozwanych – zupełnie się nie nadawał, na co wskazuje treść umowy o remont z roku 2002 r., do której załączono spis robót koniecznych do wykonania, aczkolwiek faktycznie przez stronę zobowiązaną do remontu

niewykonanych. Pozwani regulują obecnie bieżące płatności i wywiązują się z ugody w sprawie spłaty zadłużenia, co stanowi dostateczną gwarancję, iż w przyszłości także będą się wywiązywać z opłat.

W ustalonym stanie faktycznym nie ma podstaw do uwzględnienia zarzutu rzekomego nawiązania się w sposób dorozumiany stosunku najmu lokalu. W szczególności pozwani byli obciążani należnościami za bezumowne korzystanie, jak też uprzednio wezwani do opuszczenia lokalu, zaś sam fakt ich zameldowania nie stworzył nowego stanu prawnego na gruncie prawa cywilnego. Natomiast bardzo szczególne okoliczności, w jakich doszło do zajęcia przez nich mieszkania, a nadto zachowanie się pozwanych po wprowadzeniu się, przemawiają za przyjęciem, iż żądanie eksmisji pozwanych stanowi naruszenie dobrych obyczajów i jest sprzeczne z obowiązkami pomocowymi podmiotu publicznoprawnego, jakim jest Gmina. Trzeba przy tym podkreślić, że zachowanie się Gminy nie było właściwe, jako że od 2002 r., a zatem przez co najmniej dziesięć lat przed zajęciem mieszkania przez pozwanych tolerowała ona stan, w którym lokal stał niewyremontowany i niezamieszany, objęty jedynie umową o remont, która nie została dotrzymana.

Istotne w sprawie jest, iż pozwani – wobec samowolnego zajęcia lokalu – nie mogli zostać – jako małoletni i ich opiekunowie - przesłankami obligatoryjnego orzeczenia o istnieniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zatem ich interesy nie mogły znaleźć innej ochrony prawnej niż wynikająca z art. 5 k.c. Mając na uwadze wskazania orzecznictwa, iż w przypadku roszczenia windykacyjnego z art. 222 § 1 k.c. stosowanie art. 5 k.c. powinno odbywać się w wyjątkowych, szczególnych okolicznościach, nadto z uwagi na ustalony stan faktyczny, pozwalający na przyjęcie, iż takie właśnie okoliczności zaszły w przypadku pozwanych, orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje odzwierciedlenie w treści art. 98 § 1 i 2 k.p.c., wyznaczającym zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu w aspekcie kosztów postępowania, przy czym uwzględniono stawki wynagrodzenia adwokackiego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. obowiązujące w dacie wniesienia pozwu.