

Sygnatura akt VIII C 1539/16

%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2017 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko S. P. i mał. Z. D.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym S. P. oraz mał. Z. D. aby opróżniły, opuściły i wydały stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 440,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12.12.2016 r. powód Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym S. P. oraz małoletniej Z. D., reprezentowanej przez matkę S. P., aby opróżniły i wydały w stanie wolnym lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W. jest Gmina W.. Przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z kuchni, spiżarki, pokoju, pomieszczenia gospodarczego i wc o łącznej powierzchni użytkowej 28 mkw. Strona powoda podkreśliła ponadto, że przedmiotowy lokal do dnia 23.11.2009 r. był pustostanem oraz, że w 2010 r. pozwana S. P. dokonała samowolnego zajęcia lokalu poprzez wyłamanie zamków, w którym następnie zamieszkała wraz z córką Z. D.. Pozwana odmówiła zdania lokalu. W ocenie strony powodowej zachowanie pozwanej nie tylko narusza prawo, ale też uniemożliwia Gminie W. racjonalne gospodarowanie zasobem komunalnym oraz przeprowadzenie prac remontowych w przedmiotowym lokalu.

Na rozprawie w dniu 29.05.2017 r. pozwana S. P. przyznała, iż mieszka w lokalu przy ul. (...) wraz z małoletnią córką oraz, że mieszkają tam same. Pozwana podała, iż nie jest zameldowana przy ul. (...), zameldowała się tam tylko na chwilę aby załatwić sprawy urzędowe. Ponadto pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że nie ma dokąd się wyprowadzić, a jej córka chodzi już do szkoły w okolicy przedmiotowego mieszkania, które zajmuje z córką od 5 lat.

Pismem z dnia 30.05.2017 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo wnosząc o nakazanie pozwanym, aby opuściły lokal mieszkalny nr (...) we W. przy ul. (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W..

Bezsporne

W 2010 r. pozwana S. P. dokonała samowolnego zajęcia lokalu po uprzednim wyłamaniu zamków w drzwiach, w którym to lokalu zamieszkała wraz z córką Z. D., urodzoną (...)

Dowód: - przesłuchanie pozwanej S. P. na rozprawie w dniu 04.09.2017 r., protokół skrócony, k. 28.

Po wprowadzeniu się pozwana wyremontowała mieszkanie. W dniu 09.02.2012 r. w przedmiotowym lokalu doszło do pożaru wywołanego rozszczelnieniem instalacji gazowej, w wyniku którego poważnemu zniszczeniu uległ pokój oraz kuchnia. Po pożarze pozwana ponownie wyremontowała lokal.

Dowód: - potwierdzenie przekazania lokalu, obiektu lub mienia objętego działaniem ratowniczym z dnia 02.09.2012 r., k. 7;

- notatka służbowa z dnia 20.09.2016 r., k. 8;

- przesłuchanie pozwanej S. P. na rozprawie w dniu 04.09.2017 r., protokół skrócony, k. 28.

Pismem z dnia 02.09.2010 r. pozwana S. P. została wezwana do opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu.

Dowód: - pismo z dnia 02.09.2010 r., k. 9.

Pomimo wezwania do opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu, pozwana nadal zamieszkuje w spornym lokalu wraz ze swoją córką.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej S. P. na rozprawie w dniu 04.09.2017 r., protokół skrócony, k. 28.

Pozwana osiąga dochód w wysokości 1400 zł netto, otrzymuje dodatek rodzinny oraz świadczenie 500+.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej S. P. na rozprawie w dniu 04.09.2017 r., protokół skrócony, k. 28.

Pozwana nie ubiegała się nigdy o przyznanie jej lokalu mieszkalnego przez Gminę W..

Dowód: - przesłuchanie pozwanej S. P. na rozprawie w dniu 04.09.2017 r., protokół skrócony, k. 28.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedstawione przez stronę powodową oraz informacje, które Sąd powziął w wyniku przesłuchania pozwanej. Wskazać należy, że w rozpoznawanej sprawie podstawę prawną żądania strony powodowej stanowił 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. Mając na względzie powyższe ustalenia, nie budzi żadnych wątpliwości, że pomiędzy pozwanymi a stroną powodową nigdy nie powstał żaden stosunek zobowiązaniowy, który dawałby pozwanym uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu. W ocenie Sądu w tej sytuacji zasadność powództwa windykacyjnego jest oczywista. Wszystkie przesłanki roszczenia windykacyjnego zostały bowiem spełnione: podmiotowi występującemu z roszczeniem wydobywczym przysługuje status właściciela, podmiot ten został pozbawiony faktycznego władztwa nad rzeczą, stanowiącą przedmiot własności, rzeczą tą władają nieuprawnione do tego osoby.

Warto również podkreślić, że roszczenie Gminy W. w świetle ustalonych okoliczności sprawy nie może ocenione jako nadużycie prawa sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem,

powołany art. 5 k.c. nie może służyć skutecznemu i trwałemu zatamowaniu 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 samowolne zajecie rzeczy, nie może bowiem skutecznie powoływać się na to, że roszczenia ochronne właściciela są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy między innymi w wyrokach z dnia 27 maja 1999 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 337/98 (opubl. w OSNC z 1999r., nr 12, poz. 214) oraz z dnia 21 stycznia 2000 roku w sprawie o sygn. akt II CKN 689/98 (opubl. w OSNC z 2000r., nr 7-8, poz. 141). Zwłaszcza w ostatnim z powołanych orzeczeń Sąd Najwyższy podkreślił, iż zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomością budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku (lokalu). W takiej bowiem sytuacji uwzględnienie wniosku pozwanego o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznaczałoby bezpodstawne pozbawienie strony powodowej podstawowego atrybutu właściciela, jakim jest możliwość władania przedmiotem własności. Również w kolejnym orzeczeniu z dnia 23 marca 2000 roku wydanym w sprawie I CKN 440/98 (opubl. w bazie orzeczeń LEX nr 521753) Sąd Najwyższy podkreślił, iż w świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności, która znalazła wyraz w art. 21 ust. 1 Konstytucji, nie jest dopuszczalne - tak jak to miało miejsce uprzednio - ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Zasady współżycia społecznego, chroniąc przed nadużyciem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unicestwiać. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego. Mając na uwadze powyższe podnieść należy, iż wystąpienie z żądaniem eksmisji z lokalu jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego), z przytoczonego zaś orzecznictwa Sądu Najwyższego jednoznacznie wynika, że możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wystąpi w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich. Ostrożność w oddaleniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa. W rozpoznawanej sprawie takiej wyjątkowej sytuacji zaś, uzasadniającej pozbawienie strony powodowej - właściciela - roszczenia wynikającego z treści art. 222 k.c., w ocenie Sądu znaleźć nie można. Sąd przy orzekaniu musiał mieć na względzie nie tylko interes pozwanych, ale również interes Gminy W., który ma z kolei prawo do skorzystania z prawem przewidzianych uprawnień właścicielskich.

Sąd miał na uwadze, że sytuacja pozwanej i jej dziecka była bardzo trudna, jednakże to pozwana S. P. sama naruszyła zasady współżycia społecznego, poprzez samowolne zajęcie lokalu mieszkalnego po wyłamaniu zamków w drzwiach. Jej działanie było w pełni świadome i przemyślane, co sama przyznała w trakcie przesłuchania. Nie można również tracić z pola widzenia faktu, iż pozwana S. P., zmierzając do zmiany posiadanych warunków mieszkaniowych, uczyniła to z naruszeniem obowiązujących na terenie Gminy W. przepisów prawa miejscowego, regulujących zasady przydziału lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy, w zasadzie swoim działaniem całkowicie te reguły pominęła. Nie ulega wątpliwości, że kolejka oczekujących na lokal wchodzący w skład zasobu komunalnego Gminy W. jest długa. Przy poszanowaniu trudnej sytuacji życiowej pozwanej, nie można zaakceptować działania, polegającego na wyłamaniu zamka i zajęcia lokalu, bez zgody właściciela, a przypomnieć należy, że prawo własności jest najszerszym, podstawowym prawem rzeczowym, a zatem bezwzględne i obowiązujące erga omnes, pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z wyłączeniem innych osób. Wskazać należy, że wynajmowanie lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. reguluje Uchwała nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. Uchwała ta ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W., o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. u. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i reguluje: 1) zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy; 2) tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej W.; 3) kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności; 4) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu. W ww. uchwale Gmina W. w sposób precyzyjny określa zasady przydziału lokali z zasobu Gminy, nie można zatem zaakceptować sytuacji, kiedy ktoś zajmuje taki lokal

samowolnie, licząc następnie na szybkie zawarcie umowy najmu, w zasadzie bez zweryfikowania, czy kryteria wynikające z prawa miejscowego zostały spełnione. Przy przeciwnym przyjęciu, pozwane znalazłyby się bowiem w pozycji uprzywilejowanej w stosunku do osób, które spełniają kryteria uzyskania lokalu z zasobu Gminy.

Biorąc pod uwagę wykładnię funkcjonalną i systemową przepisów ustawy o ochronie prawa lokatorów, jak i przedstawione w uchwale z 20 maja 2005 r. (III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1) rozważania Sądu Najwyższego, Sąd stwierdził, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która go samowolnie zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, iż w sprawie nie zachodziły okoliczności uzasadniające oddalenie zasadnego w świetle przepisów prawa powództwa Gminy W. w oparciu o treść art. 5 k.c., dlatego też orzeczono jak w I pierwszym wyroku.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego i opłaty od pozwu.