Sygn. akt: I C 415/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	***SSR Bogusława Olszewska - Wojgienica***
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Szyszka

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2017 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa D. D., E. D.

przeciwko M. O. (1), K. P., D. P. (1), K. O. (1), K. N., K. O. (2), D. O. (1), P. D., G. C., Z. C., A. C. (1), D. O. (2), A. P., M. O. (2), W. N., B. C., A. C. (2), W. O., E. C. (1), E. C. (2)

o eksmisję

I. Oddala powództwo

II. Obciąża Skarb Państwa kasę Sądu Rejonowego w Giżycku na rzecz pełnomocnika z urzędu adw. L. R. kosztami nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu w kwocie 120,00 zł oraz w kwocie 27,60 zł z tytułu podatku VAT.

SSR Bogusława Olszewska - Wojgienica

Sygn. akt I C 415/16

UZASADNIENIE

Powodowie D. D. i E. D. domagali się nakazania pozwanym M. O. (1), A. P., małoletniemu K. P., małoletniemu D. P. (1), małoletniemu K. O. (1), małoletniej M. O. (2), W. N., K. N., małoletniej O. N., małoletniemu M. N., B. C., A. C. (2), P. D., małoletniej W. O., małoletniemu K. O. (2), małoletniemu D. O. (1), G. C., E. C. (1), Z. C., małoletniemu A. C. (1), małoletniej E. C. (2), D. O. (2), by opróżnili i wydali powodom budynek mieszkalny oznaczony nr (...), położony w G., gm. G..

W uzasadnieniu podali, że pozwani zajmują w/w budynek bez jakiejkolwiek podstawy prawnej, nie są też w nim zameldowani. Argumentowali, że budynek znajduje się w stanie technicznym wykluczającym jego użytkowanie, zaś jego remont jest nieuzasadniony z ekonomicznego punktu widzenia. Podali nadto, że poprzednicy prawni powodów wezwali pozwanych do opuszczenia lokalu, jednak ci odmówili twierdząc, że nie mają gdzie się wyprowadzić i, że od dłuższego czasu bezskutecznie starają się o lokal socjalny.

Gmina Miejska w G., która zgłosiła swoje przystąpienie do sprawy po stronie powodów w charakterze interwenienta ubocznego wniosła o nieprzyznawanie pozwanym lokalu socjalnego, w razie uwzględnienia pozwu o eksmisję. Argumentowała, że pozwani zajmują niewyodrębnione lokale w budynku prywatnym , nie należącym do mieszkaniowego zasobu Gminy, w związku z tym Gmina nie jest obowiązana zapewnić pozwanym lokalu

socjalnego. Podała nadto, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, co również wyklucza obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu socjalnego pozwanym. Podniosła wreszcie, że powodowie kupili nieruchomość z budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez pozwanych wiedząc, że jest to budynek zamieszkały, i że kupują go od osoby prywatnej. Powód D. D. zaś mimo, że uzyskał informację co do braku możliwości zapewnienia lokali pozwanym, zdecydował się na kupno tej nieruchomości i nabył ją w określonym celu - prowadzenia działalności rolniczej. Interwenient uboczny wskazał, że powodowie nabywając nieruchomość bez wątpienia uwzględnili wszystkie obciążenia związane z nieruchomością.

Pozwani co do zasady zgodzili się z powództwem, godząc się z żądaniem pozwu, pod warunkiem zapewnienia im odpowiedniego lokalu socjalnego.

Pozwany ***M. O. (1)*** podał, że jest osobą chorą, na rencie, ma zanik mięśni i wstawiony rozrusznik i orzeczenie o niepełnosprawności. W przedmiotowym lokalu mieszka z pozwaną A. P. i z dziećmi. Podał, że zamieszkał tam po opuszczeniu domu dziecka, bo mieszkała tam jego babcia B. C.. Przedstawił, że nigdy nie był zameldowany w tym budynku, po 13 latach zamieszkiwania w domu dziecka nie miał stałego meldunku, Rodzina utrzymuje się z alimentów i jego renty. Podał, że budynek nie nadaje się do użytku, przecieka dach i jest pleśń, a on nie ma gdzie się podziać z rodziną.

Pozwana ***A. P.***, reprezentująca także małoletnich K. i D. P. (1) oraz małoletnich K. i M. O. (2) podała, że zamieszkała w budynku w 2011 r. Co do zasady zgodziła się na opuszczenie lokalu pod warunkiem przyznania im innego. Argumentowała, że regularnie uiszcza opłaty, wynikające z utrzymania zajmowanej części budynku, uiszczając należności za energię elektryczną i gaz butlowy.

Pozwana ***W. N.***, reprezentująca także małoletnich O. N. i M. N. podniosła, że w lokalu mieszka od urodzenia razem z mamą B. C.. Odkąd pamięta, budynek był w złym stanie, mieszkańców zalewa. Podniosła, że od 8 lat bezskutecznie starają się o lokal socjalny. Przedstawiła, że wraz z mężem K. N. utrzymuje się z zasiłku rodzinnego i wynagrodzenia męża- w kwocie ok.2000 złotych. Zgodziła się na eksmisję, pod warunkiem zapewnienia jej i jej rodzinie lokalu socjalnego.

Pozwany ***K. N.*** podał, że jest pogorzelcem, zaś w budynku mieszka od 2009 r. Argumentował, że jego obecne dochody pozwalałyby mu na utrzymanie lokalu socjalnego, o który starał się Podnosił także, że sam mógłby wyremontować taki lokal na własny koszt, gmina zaś odmawia przyznania lokalu socjalnego kierując się, w jego ocenie uprzedzeniami, związanymi z zamieszkiwaniem jego rodziny w G. 5. Zgodził się na eksmisję, ale jego zdaniem gmina powinna zapewnić lokale mieszkalne dla rodzin z dziećmi.

Pozwana ***B. C.*** podała, że w budynku mieszka od 38 lat, Wskazała, że budynek był kiedyś własnością PGR, którego pracownikiem był jej zmarły mąż. . Podniosła, że poprzedni właściciel- małżonkowie B. zakupili budynek razem z nią i 12 dzieci, i że ma tam stały meldunek wraz z dziećmi. Argumentowała, że ma 70 lat, śpi w kuchni na styropianie, w piwnicy stoi woda, nie ma łazienki, jej jedynym źródłem utrzymania jest emerytura po mężu w kwocie 780 zł. Wskazała, że wszyscy pozwani to jej dzieci.

Pozwana ***A. C. (2)*** podała, że w lokalu mieszka od urodzenia, jest córką pozwanej B. C.. Ma dwoje dzieci na utrzymaniu, utrzymuje się z renty w kwocie 630 zł. Podniosła, że stan budynku jest straszny, nie ma warunków do życia, wszystko się sypie dzieciom na głowę. Od 2 lat mieszka konkubinacie z P. D., który pracuje dorywczo. Argumentowała, że robiła remonty w części, którą zamieszkiwała i, że wiele razy bezskutecznie ubiegała się w Gminie G. o lokal socjalny.

Pozwany ***P. D.*** podał, że w budynku tym mieszka od dwóch lat, odkąd związał się z A. C. (2). Ma 37 lat i trójkę dzieci z innego związku, na które płaci alimenty. Nie posiada żadnego wykształcenia i pracuje jedynie dorywczo.

Pozwany ***G. C.*** podał, że w mieszkaniu mieszka od 36 lat, jest synem pozwanej B. C., obecnie ma 51 lat. Argumentował, że robił remonty wewnątrz budynku, posiada stałe zatrudnienie. Na utrzymaniu ma żonę E. C. (1). Podniósł, że ze

względu na warunki nie może odzyskać dzieci, które trafiły do placówek opiekuńczych i że bezskutecznie stara się o przyznanie lokalu socjalnego.

Pozwana ***E. C. (1)*** podała, że w budynku mieszka od 27 lat, z mężem G. C.. Wskazała, że obecnie podjęła pracę w Centrum (...). Argumentowała, że wraz z mężem wyszli z różnych kłopotów, lecz nie mogą nadal odzyskać dzieci z uwagi na trudne warunki, w których mieszkają.

Pozwany ***Z. C.,*** działający także w imieniu małoletnich dzieci A. C. (1), E. C. (2), podał, że w części budynku, którą zajmuje ma łazienkę, jednak bez ciepłej wody. Podniósł, że jego żona zmarła 6 lat temu i nie miał głowy o staranie się o inny lokal. Jest w nim zameldowany od urodzenia jako syn pozwanej B. C. i uiszcza należne opłaty. Argumentował, że poprzedni właściciel kupił budynek razem z pozwanymi, nie żądał od nich z tego tytułu żadnych pieniędzy, pozwani pracowali nawet u niego.

Pozwany ***D. O. (2)*** utrzymuje się z renty, ma 31 lat. Jest osobą upośledzoną, jego pełnomocnik ustanowiony przez tut. Sąd z urzędu wniósł o nakazanie opuszczenia lokalu ale przyznanie mu lokalu socjalnego. Pełnomocnik argumentował, że z uwagi na jego sytuację zdrowotną i osobistą, jego dalsze zamieszkiwanie w budynku godzi w jego dobra osobiste i jego zdrowie. Stanowisku temu powód nie oponował, gmina zaś wnosiła o nieobciążanie jej obowiązkiem zapewnienia lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

J. B. i I. B. nabyli w dniu 31.05.1989 r. od Skarbu Państwa na prawie wspólności ustawowej własność zabudowanej nieruchomości rolnej oznaczonej nr geod. (...)o pow. 4,1900 ha gruntu, położonej w G., gm. G.. Dla opisanej nieruchomości założono księgę wieczystą nr (...). W chwili nabycia nieruchomości w budynku mieszkalnym na niej posadowionym zamieszkiwało 5 rodzin- byłych pracowników PGR, w tym pozwana B. C. z mężem i 12 dzieci.

(***dowód:*** dokumenty z akt księgi wieczystej- k. 1-6 akt KW OL1G/00015795/2, bezsporne)

Dnia 30.12.2015 r. J. B. i I. B. zawarli umowę sprzedaży z D. D. i E. D.. Na jej podstawie D. D. i E. D. nabyli własność zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz kompleksem budynków gospodarczych razem z domem mieszkalnym na jednej ścianie nieruchomości rolnej, położonej w G., gm. G., oznaczonej nr geod. (...) o powierzchni 2,6939 ha gruntu, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(***dowód:*** akt notarialny rep. A (...)- k. 8-11, mapa podziału nieruchomości- k. 30 akt KW OL1G/00015795/2, bezsporne)

W chwili nabycia nieruchomości przez powodów w budynku mieszkali i nadal mieszkają pozwani- siedem opisanych wyżej rodzin, w tym jedenaścioro małoletnich dzieci. Pozwani ani z powodami, ani z poprzednimi właścicielami nie zawierali formalnej umowy najmu.

(okoliczności bezsporne)

Budynek mieszkalny nr (...), znajduje się obecnie w stanie technicznym wykluczającym jego użytkowanie. Obiekt nie jest utrzymany w stanie zapewniającym właściwe spełnianie założonej funkcji, a w stanie stwarzającym zagrożenie zdrowia.

Wyrokiem tut. Sądu z dnia 24.09.2015 r. tut. Sąd nakazał pozwanym M. P., J. C., S. P., D. P. (2), W. P. aby opróżnili i wydali w stanie wolnym powodom J. B. i I. B. lokal mieszkalny składający się z pokoju o powierzchni około 35 m^2 oraz kuchni o pow. 7 m^2, położonych na parterze budynku mieszkalnego oznaczonego numerem (...) usytuowanego w G., Gm. G.. W pkt II wyroku Sąd przyznał pozwanym M. P., J. C., S. P., , D. P. (2), W. P. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia pomieszczeń opisanych w punkcie I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(***dowód:*** protokoły z okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budynku mieszkalnego- k. 8-12, 13-14 akt I C 634/15, wyrok- k. 47 akt I C 634/15)

Gmina G. nie zapewniła lokalu socjalnego pozwanym M. P., J. C., S. P., , D. P. (2), W. P., do czego została zobowiązana na mocy wyroku tut. Sądu wydanego w sprawie I C 634/15. Pozwani M. P., J. C., S. P., , D. P. (2) i W. P. zamieszkali w wyremontowanym przez powoda pomieszczeniu, przeznaczonym pierwotnie na jego biuro.

Powód bezskutecznie zwracał się do gminy o zapewnienie pozwanym lokalu socjalnego. Nie kierował jednak do gminy z tego tytułu żadnych roszczeń.

(***dowód:*** bezporne **,** wyjaśnienia powoda- k. 295v-296)

Pozwani pozostają w trudnej sytuacji życiowej i finansowej, korzystają ze świadczeń z pomocy społecznej, Starają się utrzymywać użytkowane przez siebie części budynku w jak najlepszym stanie, w miarę posiadanych przez siebie środków.

(dowód: informacje z (...) G.-k.64-141 akt, zeznania świadków A. I., K. C., H. S.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o eksmisję nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie bezspornym był ustalony w sprawie stan faktyczny – wynika on nie tylko z dokumentów, ale także z korelujących wzajemnie, logicznych i zgodnych z zasadami doświadczenia życiowego twierdzeń stron oraz zeznań świadków A. I., K. C., H. S., których nie kwestionowała żadna ze stron. W tej sytuacji Sąd dał wiarę zeznaniom wskazanych wyżej świadków i w kontekście zgromadzonego materiału dowodowego oparł na nich rozstrzygnięcie sprawy. Sąd nie znalazł również podstaw do zakwestionowania wyjaśnień pozwanych odnośnie ustalenia stosunku prawnego łączącego strony oraz sytuacji rodzinnej, materialnej i zdrowotnej pozwanych, które nie były kwestionowane przez stronę powodową i które co do zasady były zgodne i wzajemnie się uzupełniały.

Kwestia sporna sprowadzała się do ustalenia, czy zasadne jest w okolicznościach przedmiotowej sprawy żądanie powodów orzeczenia eksmisji wobec pozwanych i czy, w razie orzeczenia przez Sąd eksmisji, przysługuje im lokal socjalny.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budziło wątpliwości, że powodowie byli uprawnieni do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, wywodząc je z treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że tej osobie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwani posiadają status lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z pózn. dalej u.o.p.l.) i stosuje się do nich przepisy tej ustawy, w szczególności art. 14 dotyczący uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 7 u.o.p.l. sąd nie ma obowiązku orzeczenia o przyznaniu lokalu socjalnego, pomimo spełnienia kryteriów z art. 14 ust. 4 u.o.p.l., w stosunku do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego. Niemniej jednak w każdej sytuacji Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. ma obowiązek zbadania z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego po stronie osób objętych wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Należy wskazać, że art. 14 ust. 7 u.o.p.l, został dodany - do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm)- na mocy art. 1

ust. 13 lit. c ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2005, 69 626), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. (art. 6 w/w ustawy).

Zgodnie z art. 4 przytoczonej ustawy zmieniającej, przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1 (ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z późn. zm), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy . Tym samym, wyłączenie z art. 14 ust. 7 dotyczy tylko lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego i tylko wówczas, gdy stosunek uprawniający do korzystania z lokalu powstał po dacie wejścia w życie ustawy wprowadzającej ten przepis (art. 4 ustawy z 17 grudnia 2004 r.).

Pozwanych z powodami ani ich poprzednikami prawnymi nie łączyła żadna umowa cywilnoprawna dotycząca prawa do korzystania z lokali w przedmiotowej nieruchomości. Od 1989 roku nieruchomość pozostaje we własności osób fizycznych. Jak wyżej wykazano na interweniencie ubocznym- gminie nie spoczywał ustawowy obowiązek zapewnienia uprawnionym pozwanym lokali socjalnych- zgodnie z dyspozycją że art. 14 ust. 7 u.o.p.l.

T.. Sąd uwzględniając roszczenie o eksmisję pozwanych, zbadał jego zgodność z normą prawną wynikającą z art. 5 k.c. Zdaniem Sądu żądanie zgłoszone przez powodów w stosunku do wszystkich pozwanych jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a to w powiązaniu z zasadą solidaryzmu społecznego - ochrony najsłabszych jednostek w społeczeństwie, w szczególności w zakresie zabezpieczenia ich podstawowych potrzeb, jakimi są potrzeby mieszkaniowe. Zgodnie z tym przepisem 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 prawa i nie korzysta z ochrony. Jak stwierdził Sąd Apelacyjnego w Katowicach w wyroku z dnia 28 października 2004 r., sygn. akt I ACa 628/04, opubl. LEX nr 193666, przepis ten wskazuje klauzule jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i jako takie nie korzysta z ochrony. Ma on zastosowanie, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonywaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Klauzule generalne z art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne, niezawierające ściśle sprecyzowanych elementów wskazujących, co należy rozumieć przez zasady współżycia społecznego, czy też społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa pozwalające na korektę oceny prawnej przypadków wyjątkowych. Istotą i funkcją ich jest możliwość uwzględnienia w ocenie różnego rodzaju, lecz o charakterze wyjątkowym, okoliczności faktycznych. W orzecznictwie zwraca się uwagę, że przy stosowaniu art. 5 k.c. należy mieć na względzie jego szczególny charakter, a w związku z tym konieczne jest uwzględnienie całokształtu okoliczności rozpoznawanej sprawy, w tym i charakteru oraz przedmiotu roszczenia. Przypomnienia także wymaga, że zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, aprobowaną przez doktrynę w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone. Wyjątki zaś od tej reguły są dopuszczalne jedynie, gdy znajdują oparcie w ocenie całokształtu okoliczności danego wypadku (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293). Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c.

Sąd orzekający winien dokonać zatem szczegółowych ustaleń, które elementy stanu faktycznego sprawy stanowiły podstawę do zastosowania art. 5 k.c. W ten sposób zostaną zrealizowane oba cele, oddziałujące na ukształtowanie się przed laty stanowiska o potrzebie sprecyzowania naruszonej zasady współżycia społecznego, tzn. możliwości weryfikacji trafności oceny dokonanej przez Sąd meriti i zapewnienia spójności orzecznictwa w sferze stosowania klauzul generalnych. Kluczowe zatem znaczenie miało w sprawie niniejszej nie- wskazanie konkretnej zasady współżycia społecznego, ale okoliczności sprawy przemawiających, zdaniem tut. Sądu za stwierdzeniem, że wystąpienie z żądaniem eksmisji stanowiło naruszenie aprobowanych społecznie wartości, wobec czego powinno spotkać się z odmową udzielenia ochrony sądowej.

Rodzina pozwanej B. C.-po likwidacji PGR(zarządzającego nieruchomością) została pozostawiona sama sobie i nie poradziła sobie ze skutkami transformacji ustrojowej.

Nie budzi wątpliwości fakt, że wszyscy pozwani zajmują aktualnie budynek mieszkalny, położony w G. 5, gm. G. bez tytułu prawnego, niemniej jednak regularnie, pomimo trudnej sytuacji majątkowej uiszczają bieżące opłaty związane z eksploatacją budynku i w miarę swoich możliwości dbają o strukturę budynku.. Uzyskują wprawdzie niewielkie dochody, tym niemniej dają one duże prawdopodobieństwo, że w bieżącym regulowaniu opłat pozwani będą trwać. Zarówno na dzień wytoczenia przedmiotowej sprawy, jak i na dzień orzekania nie mieli żadnych zobowiązań z tytułu zajmowania budynku. Zamieszkają tam, pomimo trudnych warunków lokalowych i pozostają tam tylko dlatego, że nie ma się gdzie podziać. Ani poprzedni właściciel , ani powodowie nie nakładali na strony żadnych obowiązków finansowych związanych z korzystaniem z cudzej własności.

Powyższa argumentacja, jakkolwiek ważna, ma jednak znaczenie drugoplanowe w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie oddalające powództwo, dotyczy osób, takich, jak pozwani – osób chorych (pozwany M. O. (1), B. C., D. O. (2)), osób doświadczonych przez życie (pozwany K. N., Z. C.), czy jedenaścioro małoletnich dzieci. Pozwani to też osoby ubogie, które w niezbędnym zakresie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej (vide: 64-141).

Wskazać również należy, na co słusznie zwrócił uwagę interwenient uboczny, że powodowie nabywając przedmiotową nieruchomość zdawali sobie sprawę, że budynek jest zamieszkiwany. Kupując tanio nieruchomość z zamieszkałym budynkiem mieszkalnym powód liczył się z obowiązkiem właściciela budynku wobec zamieszkałych w nim lokatorów, w tym zapewnienia im odpowiednich lokali. Powód zresztą tego nie kwestionował, przyznając, że nie chciał wyrzucić mieszkańców, remontował nawet budynek celem polepszenia warunków życia. Powyższe wynika również z twierdzeń samych pozwanych. Sąd zwrócił także uwagę, że powód ma możliwość zapewnienia pozwanym innych lokali, skoro zorganizował lokal rodzinie P., a nie uczyniła temu zadość gmina, na mocy prawomocnego wyroku tut. Sądu. Z ustaleń pracownika (...) wynika też, że w budynku należącym do powoda znajdują się inne, wolne lokale przeznaczone do zamieszkania. Słusznie nadto, zdaniem Sądu podnosił interwenient, że skoro powód skierował pozwanego M. O. (1) do gminy z wnioskiem o wypłatę zasiłku mieszkaniowego, to zakładał on zakwaterowanie pozwanych w swoich lokalach.

Powodowie przed wniesieniem sprawy do Sądu nie wzywali pozwanych do opróżnienia nieruchomości. Nie wyznaczali pozwanym żadnego terminu pozwalającego im na przygotowanie się do opróżnienia budynku.

W ocenie Sądu okoliczności faktyczne niniejszej sprawy dowodzą, że zachodzi w niej wyjątkowy przypadek uzasadniający zastosowanie przepisu art. 5 k.c. Nawet bowiem przyznanie pozwanym lokalu socjalnego, nie będzie stanowić o zapewnieniu im dostatecznej ochrony prawnej, przeciwnie, musi zostać poczytane jako nadużycie prawa, godzące w zasadę dobra rodziny. Zważyć należy, że pozwani mieszkają w lokalu od lat, podejmują także działania, mające pozwolić im na wyjście z trudnej sytuacji, w jakiej się znaleźli, regulują należności związane z eksploatacją budynku.

W ocenie Sądu roszczenia powodów-nie zaskoczonych wszak zamieszkiwaniem w nabytej nieruchomości lokatorów-jest w tej sytuacji przedwczesne.

Za takim rozstrzygnięciem sprawy, przemawiało również stanowisko interwenienta ubocznego, tj. Gminy G., która podnosiła, że nie uchyla się od obowiązków, nałożonych na nią przepisami odnośnie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom gminy, dysponuje jednak ograniczonymi środkami finansowymi w zakresie przyznawania lokali socjalnych. Pozwani zaś, jak gmina podnosiła korzystają z przyznawanych im środków opieki socjalnej, zgodnie z odrębnymi przepisami. Sąd w tym kontekście dał wiarę powołanym w sprawie świadkom, w szczególności A. I. (vide: k. 295, 238v-239), K. C. (vide: k. 238-238v), H. S. (vide: k. 239), którzy potwierdzili ograniczone możliwości gminy w zakresie przyznawania lokali socjalnych i ogromne potrzeby mieszkańców gminy na zorganizowanie takich lokali.

W konsekwencji powyższego uznać należało, że wbrew zasadom współżycia społecznego, a dokładnie wbrew zasadzie dobra rodziny i ochronie najuboższych, byłoby orzeczenie eksmisji pozwanych. W tej sytuacji faktycznej żądanie powodów wydania budynku mieszkalnego skierowane do wieloletnich mieszkańców jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie może znaleźć ochrony Sądu. Z uwagi na powyższe powództwo na podstawie art. 5 k.c. należało oddalić, o czym Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Koszty nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej pozwanemu z urzędu przez adwokata ustanowionego przez Sąd, poniósł zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z 26.05.1982 r. Prawo o adwokaturze Skarb Państwa. Koszty te ustalono na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Stawka minimalna ustalona na podstawie § 10 pkt 1 rozporządzenia (tj. 120 zł) została podwyższona o kwotę 27,60 zł tytułem podatku od towarów i usług na mocy § 2 ust. 3 rozporządzenia. W związku z powyższym należało orzec jak w pkt II sentencji wyroku.