

Sygn. akt I C 2050/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: apl. adw. Paweł Zdanowicz

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko C. W. (1) i S. W. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo

Sygn. akt: I C 2050/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 sierpnia 2013 r. miasto s.W.- reprezentowane przez radcę prawnego B. W.(pełnomocnictwo k.3) - wniosło o nakazanie pozwanym C. W. (1) oraz S. W. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego – socjalnego (...) w budynku przy ul. (...). A.23 ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go Powodowi (**pozew i załączniki - k. 1-9**).

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa, że pozwani zajmują wyżej wymieniony lokal bez tytułu prawnego, wobec wygaśnięcia dotychczasowej umowy najmu w dniu 31 grudnia 2012 roku.

W odpowiedziach na pozew w dniu 4 listopada 2013 roku pozwani C. W. (1) oraz S. W. (1) wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani wskazali, że zawarli umowę najmu lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wskutek realizacji wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z dnia 12 listopada 2007 r., którym to wyrokiem nakazano im opuszczenie zajmowanego wówczas lokalu nr (...) przy ul. (...). Podnieśli ponadto, że lokal obecnie przez nich zajmowany wymagał znacznych nakładów na jego przystosowanie do zamieszkania, co uczynili we własnym zakresie oraz, że nie zalegają oni z opłatami związanymi z lokalem. Nadto wskazali, że mają po 70 lat, są schorowani, a pozwana C. W. (1) ma orzeczony stopień niepełnosprawności. (**odpowiedzi na pozew z załącznikami – k.19-24, k.25-32**)

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 roku stawili się pozwani, nie stawił się zaś pełnomocnik powódki.

Pozwany S. W. (1) przesłuchiwany w charakterze strony wskazał, że razem z żoną zamieszkiwał w lokalu nr przy ul. (...) do czasu zwrotu wymienionej nieruchomości przez miasto (...) W. poprzedniemu właścicielowi. Podniósł, że w 2007 roku zapadł wyrok nakazujący opuszczenie wymienionego lokalu, jednocześnie przyznający obojgu prawo do lokalu socjalnego.

Wskutek realizacji powyższego uprawnienia wraz z żoną zamieszkali w lokalu nr (...) przy ul. gen. A.(...) w W.. Pozwany dodał, że z tytułu emerytury otrzymuje dochód w kwocie netto 1800 złotych, jego żona zaś otrzymuje świadczenie w kwocie o około 100 złotych więcej. Pozwany podniósł, że żona posiada orzeczenie o niepełnosprawności, on zaś jest po operacji, ma niedowład nogi. Zaznaczył, że nie mają z żoną żadnych zaległości w czynszu za lokal przy ul. gen. A.. Wskazał, że powódka odmówiła im przedłużenia umowy najmu wymienionego lokalu na kolejny czas oznaczony. Pozwany nadmienił, że zajmowany przez nich lokal składa się z jednego pokoju z aneksem kuchennym, ma (...) m² powierzchni i wymagał wielu nakładów. Zaznaczył, że z żoną środki pieniężne wydają na leki, nie mają oszczędności. Żona posiada córkę, która zajmuje się dzieckiem niepełnosprawnym.

Pozwana C. W. (2) przesłuchiwana w charakterze strony oświadczyła, że zajmują z mężem lokal przy ul. gen. A.. Wskazała, iż otrzymuje emeryturę w kwocie netto 1990 złotych. Zaznaczyła, że nie posiadają żadnych innych dochodów poza emeryturą i nie praw do innego lokalu mieszkalnego. Dodała, że z mężem pieniądze zainwestowali w remont wymienionego lokalu.

Przesłuchiwana na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 roku w charakterze świadka córka pozwanej D. G. zeznała, że mieszka oddzielnie od matki w dzielnicy W.. Jest właścicielem domu zakupionego na kredyt. Z powodu choroby syna (mukowiscydoza) musiała zrezygnować z pracy zarobkowej. Świadek zeznała, że jedynym żywicielem rodziny jest mąż pracujący jako taksówkarz. Razem z mężem ponoszą koszty leczenia dziecka i rat kredytu. Nie mają oszczędności i nie jest w stanie matki pomagać finansowo, przeciwnie obecnie „zdarza się musimy prosić o pożyczkę.” Świadek wskazała, że matka i ojciec nie mogliby mieszkać z nią, gdyż nie jest tylko jej decyzją, a choroba jej dziecka pociąga za sobą duże problemy psychiczne i wychowawcze. Świadek dodała, że w związku z chorobą dzieckiem mają problemy również w szkole. Jednocześnie świadek przyznała, że liczy się z sytuacją, że zarobki męża mogą nie wystarczyć na spłatę kredytu i w efekcie czego utracą dom.

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2014 roku pełnomocnik powódki nie stawiał się, zaś pozwana C. W. (2) ustanowiła jako swojego pełnomocnika córkę D. G. (**protokół- 49**).

Na rozprawie w dniu 9 maja 2014 roku pełnomocnik powódki nie stawiał się. Stawili się pozwany S. W. (2) i pełnomocnik pozwanej (córka) D. G., którzy podtrzymali wniosek o oddalenie powództwa

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie z dnia 12 listopada 2007 roku sygn. akt. I C 1602/07 pozwanym S. W. (1) oraz C. W. (1) nakazano opróżnienie i opuszczenie poprzednio zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Jednocześnie w wyroku Sąd ustalił, że S. W. (3) i C. W. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie pkt. 1 wyroku do czasu zaoferowania przez M. st. W. pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego (**z akt budynku Lwowska 9 m 2 wyrok – k.140**).

W dniu 6 grudnia 2010 roku została zawarta pomiędzy Zakładem (...) w D.Ś.m.st. W.a C. W. (1) oraz S. W. (1) umowa najmu lokalu mieszkalnego (lokalu socjalnego) numer (...) położonego w budynku przy ul. gen. A.(...) w W.. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2012 r. (**umowa- k.8**).

Miasto stołeczne W. odmówiło zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. gen. (...) na czas oznaczony (**pisma -k.6-7**).

Pozwem z dnia 5 sierpnia 2013 r. Miasto S.W. wniosło o nakazanie pozwanym C. W. (1) oraz S. W. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego – socjalnego nr (...) w budynku przy ul. (...). A.(...) ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go Powodowi. (**pozew k.1- 9**).

Pozwana C. W. (1) – lat 71, posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym na stałe. Jest osobą posiadającą głęboki obustronny niedosłuch graniczący z głuchotą. **(zaświadczenie – k. 31, orzeczenie – k. 22)**

Pozwany S. W. (1) – lat 71 przeszedł wypadek i ma niedowład nogi. **(zeznania pozwanego – k. 41, karta leczenia szpitalnego – k. 23)**

C.i S. W. (2) na dzień 31 lipca 2013 roku nie posiadali zaległości z tytułu czynszu za lokal nr (...) przy ul. gen. A.(...) **(kartoteka konta-k.5).**

C. i S. W. (2) nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego **(bezsporne, zeznania świadków- k.40-42).**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania pozwanych, zeznania świadka D. G. oraz zgromadzone w aktach sprawy oraz znajdujące się w aktach przedmiotowego lokalu dokumenty.

Sąd dał wiarę ww. dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych albowiem są one spójne i logiczne oraz znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Nie zachodziły także żadne przesłanki do odmówienia im waloru wiarygodności, a nadto sytuacja majątkowa pozwanych nie była w żaden sposób kwestionowana.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka D. G., albowiem korespondują one w pełni z zeznaniami pozwanych i się z nimi się wzajemnie uzupełniają.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód Miasto S. W. opierał swoje roszczenie na przepisie art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne służy, więc właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada.

W niniejszej sprawie wszystkie okoliczności opisane w hipotezie normy art. 222 § 1 k.c. zostały spełnione. Nie ulega, bowiem wątpliwości, że miasto stołeczne W. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ulicy (...). A.(...) w W..

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, że w stosunku do C. W. (1) i S. W. (1) tut. Sąd w wyroku z dnia 12 listopada 2007 roku w sprawie o sygn. akt. I C 1602/07 przesądził o przyznaniu tym osobom prawa do lokalu socjalnego.

Powódka w celu realizacji obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego wymienionego w wyroku (należącego do zakresu jej zadań) zawarła umowę najmu lokalu socjalnego z C. W. (1) oraz S. W. (1).

W zakresie realiów przedmiotowej sprawy należy podnieść, że stosunek najmu jaki łączył powoda z pozwanymi uległ rozwiązaniu dnia 31 grudnia 2012 roku w wyniku upływu terminu umowy najmu zawartego na czas oznaczony.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, że pozwani utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu i nie przysługuje im skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem i zamieszkiwania w nim.

Należy podnieść, że brak tytułu prawnego do lokalu oznacza, że zajmujące go osoby przebywają w nim bezprawnie. Właścicielowi przysługuje w takim wypadku roszczenie windykacyjne przeciwko osobie, która włada jego rzeczą. Właściciel bowiem ma prawo do swobodnego dysponowania swoją własnością i pozwana - zamieszkujący tam bez tytułu prawnego - nie może mu tego w jakikolwiek sposób uniemożliwiać.

Jednak mimo tego, że w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki określone w art. 222 § 1 k.c. Sąd rozważając okoliczności przewidziane w art. 5 k.c. doszedł do przekonania, iż zachodzą na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czynią eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W kwestii dopuszczalności stosowania art. 5 k.c. odnośnie roszczeń windykacyjnych wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 3 października 2000r. I CKN 287/00, w którym stwierdził, iż „dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest - co do zasady - dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. Wystąpienie z żądaniem wydania nieruchomości jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego). Jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można obecnie uznać pogląd, zgodnie z którym możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wystąpi w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich. Ostrożność w oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa”.

Wprawdzie ustawodawca nie wskazuje, co należy rozumieć pod pojęciem „zasad współżycia społecznego”, to jednak należy przyjąć, iż klauzula ta wyraża ideę słuszności w prawie oraz odwołuje się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Zasady współżycia społecznego to podstawowe zasady etycznego postępowania, zawierające reguły postępowania między ludźmi i chroniące między nimi wartości moralne. Służą one łagodzeniu rygorystyki prawnego przepisów prawnych, ich zadaniem jest niedopuszczenie do nadużywania prawa. Wprowadzając omawianą klauzulę do porządku prawnego ustawodawca miał na celu odformalizowanie prawa przez umożliwienie sądom uwzględnienia w procesie kryteriów ocen moralnych.

Po wszechstronnym rozważeniu okoliczności przedmiotowej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż orzeczenie eksmisji pozwanych, którzy terminowo uiszczają zobowiązania z tytułu zajmowanego lokalu i którym przysługują uprawnienia do lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwani są podeszłym wieku (mają ponad 70 lat) i nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego. Wskazać należy, iż dochody ze świadczeń emerytalnych oraz ich możliwości finansowe (ograniczone ze względu na konieczność kupna leków) uniemożliwiałyby im wynajęcie innego lokalu do zamieszkania.

Ponadto pozwana jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, której w przypadku eksmisji powódka musiałaby zapewnić nowy lokal socjalny. Powyższą kwestię reguluje art. 14 ust. 4 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 1 ww. ustawy obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Mając na uwadze powyższe - skoro pozwani nie zalegają z czynszem za obecnie zajmowany lokal socjalny i biorąc pod uwagę ich bardzo zły stan zdrowia oraz podeszły wiek – Sąd uznał, iż zachodzą wyjątkowe przesłanki do zastosowania art. 5 kc i oddalenia na tej podstawie powództwa.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)