

Sygn. akt I C 1750/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko M. N.

o eksmisję

**oddala powództwo**

**Sygn. akt I C 1750/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 maja 2014 r. miasto (...) – reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego T. G. (**pełnomocnictwo – k. 6**) – wniosło o nakazanie pozwanej M. N. opróżnienie komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i wydanie go stronie powodowej bez osób i rzeczy. (**pozew wraz z załącznikami – k. 3 – 26**). W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wskazał, że pozwana zajmuje komunalny lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego, bowiem najemcą spornego lokalu był J. J. (1), który to zmarł w 2012 r. a powód odmówił pozwanej wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. (**protokół z rozprawy w dniu 22 października 2014 r. – k. 77**)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 19 czerwca 2000 r. J. J. (2) zawarł z Zarządem (...) miasta (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 19,12 m<sup>(2)</sup> (powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>(2)</sup>) numer 8 przy ul. (...) W (...). (**umowa najmu – k. 69-72 akt lokalowych**)

W dniu 22 sierpnia 2003 r. zostało sporządzone wypowiedzenie tej umowy z powodu zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat za zajmowanie lokalu w wysokości na dzień 31 lipca 2003 r. – k. 939,70 zł., a odsetki w wysokości 23,29 zł. (**wypowiedzenie – k. 74 akt lokalowych**)

W dniu 5 lipca 2004 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie nakazał pozwanemu J. J. (1) opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi miastu (...) (por. pkt. 1 wyroku). W pkt. 2 wyroku Sąd orzekł pozytywnie o przysługiwaniu pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Wyrok na dzień 26 kwietnia 2005 r. był prawomocny. (**kopia wyroku – k. 82 akt lokalowych**)

W dniu 2 kwietnia 2012 r. zostało sporządzone dla J. J. (1) skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. (...) w W.. **(kopia skierowania – k. 94 akt lokalowych)**

W stosunku do J. J. (1) zostało wydane w dniu 29 marca 2012 r. orzeczenie lekarza orzecznika ZUS, z którego to wynikało, iż jest on niezdolny do samodzielnej egzystencji do dnia 31 marca 2014 r. **(kopia orzeczenia – k. 96)**

Na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności z dnia 14 czerwca 2012 r. zaliczono J. J. (1) do znacznego stopnia niepełnosprawności ze wskazaniem, iż wymaga on stałej lub długotrwałej pomocy osób trzecich ze względu na znacznie ograniczoną możliwość samodzielnej egzystencji. **(kopia orzeczenia – k. 44-45)**

W dniu 18 kwietnia 2012 r. J. J. (1) złożył do Urzędu miasta (...) pismo, z którego to wynikało, iż z powodu nieodwracalnej swojej niepełnosprawności, bez możliwości chodzenia i samodzielnego poruszania się, (wiek 69 lat) wniósł on o przydzielenie mu lokalu socjalnego spełniającego podstawowe warunki do zamieszkania przez osobę niepełnosprawną, poruszającą się tylko na wózku inwalidzkim. Mianowicie w piśmie tym J. J. (1) wniósł o przydzielenie mu lokalu na parterze budynku lub na piętrze budynku w sytuacji, gdy ten budynek będzie wyposażony w windę, do której zmieści się wózek inwalidzki; wniósł o przydzielenie lokalu z ubikacją lub z łazienką z możliwością dostosowania ich do potrzeb osoby niepełnosprawnej. **(pismo – k. 97-98 akt lokalowych, zeznania pozwanej – k. 78)**

Naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych w piśmie z dnia 28 sierpnia 2012 r. poinformował Dyrektora Zakładu (...), że anuluje ww. skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu dla Pana J. J. (1), który to lokal zostanie zadysponowany na rzecz innej osoby. **(pismo – k. 100)**

J. J. (1) zmarł w dniu 25 października 2012 r. **(bezsporne, potwierdzone zeznaniami pozwanej – k. 78)**

Pozwana i J. J. (1) byli w konkubinacie. Pozwanej przysługiwał lokal komunalny przy ul. (...) lok. 52 w W. na podstawie umowy najmu. Co do tego lokalu została orzeczona eksmisja i przyznano pozwanej lokal socjalny przy ul. (...), gdzie nie mogła pozwana zamieszkiwać z uwagi na swój stan zdrowia i usytuowanie lokalu – O., dokąd trzeba było iść przez tory kolejowe 2 – 3 km. Zrzeczenie się tego lokalu przez pozwaną miało miejsce w latach 2002 lub 2003 r. i o zrzeczenie się tego prosił pozwaną J. J. (1). Pozwana przez 10 lat opiekowała się J. J. (1) przed datą jego śmierci. Zamieszkiwała w spornym lokalu wspólnie z J. J. (1). Sporny lokal nie ma kuchni, posiada łazienkę, nie ma gazu, jego powierzchnia to 20 m<sup>2</sup>. Pozwana w spornym lokalu mieszka sama. Pozwana posiada rentę inwalidzką w kwocie 540,- zł., z czego 140,- zł. potrąca komornik w związku z zaciągnięciem przez pozwaną pożyczki na lekarstwa dla siebie i dla J.. Renta ta została przyznana w 1996 r. Pozwana połowę renty przeznaczna na opłatę rachunków za energię elektryczną. Pozwana ma orzeczenie o niepełnosprawności. Nie ma innego lokalu niż dotychczas używany, w którym to mogłaby zamieszkać w razie ewentualnego orzeczenia eksmisji. **(zeznania pozwanej – k. 78-79, pismo – k. 37, pismo ZUS – k. 46)**

Według orzeczenia lekarza orzecznika ZUS u pozwanej stwierdzono trwałą częściową niezdolność do pracy. **(orzeczenie – k. 56-57)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i w aktach przedmiotowego lokalu, a wskazane wyżej dokumenty.

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy i znajdującym się w aktach przedmiotowego lokalu dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Oceniając zeznania pozwanej Sąd doszedł do przekonania, iż należy przyznać im walor wiarygodności. Zeznania te były spójne i logiczne oraz prawdziwość ich korespondowała z dokumentami z akt niniejszej sprawy jak i z przedłożonymi przez stronę powodową aktami lokalowymi. Sąd nie zaobserwował także jakichkolwiek zachowań ze strony pozwanej,

które mogłyby prowadzić do wzruszenia zaufania do prawdziwości jej stanowiska, zdaniem Sądu zeznawała ona w sposób spontaniczny i szczerzy.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny.

Sąd oddalił powództwo z uwagi na jego sprzeczność z art. 5 kc.

Pozwany J. J. (1) nie miał w dacie śmierci tytułu prawnego do spornego lokalu, albowiem przed datą jego śmierci umowa najmu została wypowiedziana. W konsekwencji również przysługujące pozwanej prawo wynikające z umowy użyczenia tego lokalu, zawartej z pozwanym przed datą wypowiedzenia mu najmu, wygasło wskutek wypowiedzenia umowy najmu.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) – ilekroć w ustawie mowa o lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

W świetle art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.), zgodnie z którym **w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu** sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Co prawda niniejszy wyrok nie nakazuje opróżnienia lokalu, jednak Sąd postanowił oprócz swoje rozstrzygnięcie o oddaleniu powództwa na tzw. zasadach współżycia społecznego wynikających z art. 5 Kc.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
  - 2) małoletniego, 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,
  - 3) obłożnie chorych,
  - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
  - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zgodnie z art. 24 cytowanej Ustawy Prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności z zeznań pozwanej **wynika, że należy ona do kategorii osób wymienionych powyżej**, a konkretnie do kategorii określonej w art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6 w zw. z art. 24 ww. Ustawy.

W tym kontekście należy zauważyć, że na podstawie przepisów zamieszczonych w uchwale Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta (...) z dnia 9 lipca 2009 roku (zmienionej uchwałą nr XVII/353/2011 z dnia 16 czerwca 2011 r.) w

sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...), umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i znajduje się w niedostatku. Niedostatek należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekraczający 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązujący w dniu złożenia wniosku (§ 1 pkt 27 powołanej uchwały). Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 zł.

Pozwana otrzymuje emeryturę w kwocie ponad 540,- zł. i prowadzi jednoosobowe gospodarstwo.

Nadto pozwana jest osobą, co do której wydane zostało orzeczenie o trwałej niepełnosprawności, co również nie pozostaje bez znaczenia dla możliwości poruszania się przez nią.

Jeżeli nawet Sąd uwzględniłby powództwo to i tak zasadne byłoby orzeczenie przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego na podst. art. 24 powołanej Ustawy. Należy mieć jednak na względzie, że sporny lokal ma obniżony standard, a jego powierzchnia jest zbliżona do powierzchni lokalu socjalnego, o której to mowa w ustawie.

Natomiast zgodnie z art. 5 Kc nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Wprawdzie ustawodawca nie wskazuje, co należy rozumieć pod pojęciem „zasad współzycia 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 współzycia 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.

W tym kontekście przykładowo w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 stycznia 2014 r. (sygn. akt I ACa 888/13), stwierdzono, że:

„Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają 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.”

Na tej podstawie, po wszechstronnym rozważeniu okoliczności przedmiotowej sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż trudna sytuacja materialna i osobista pozwanej uzasadnia na obecnym etapie oddalenie powództwa o eksmisję.

Z tych wszystkich przyczyn, Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.