

Sygn. akt I C 634/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 roku

Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Izabela Jamroz

Protokolant p.o. protokolanta sądowego Agnieszka Morska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko K. G. (1) i K. H.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym K. G. (1) i K. H. opróżnienie samowolnie zajętego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w L. wraz ze wszystkimi ich rzeczami i wydanie wyżej wymienionego lokalu we władanie powodowi Gminie L.;

II. na podstawie art. 320 k.p.c. wyznacza pozwanym termin do wydania opisanego w punkcie I. lokalu na dzień 31 maja 2018 roku;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygnatura akt I C 634/17

## UZASADNIENIE

### ***do wyroku z dnia 26 października 2017 roku***

Pozwem z dnia 18 września 2017 roku (data prezentaty Biura Podawczego Sądu) złożonym przez profesjonalnego pełnomocnika (radcę prawnego) do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, powódka Gmina L. wniosła o nakazanie eksmisji pozwanych K. G. (1) i małoletniego K. H., reprezentowanego przez matkę K. G. (1) wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi z lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w L. w związku z samowolnym zajęciem lokalu przez pozwanych i wydanie tego lokalu powodowi. Nadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i rozpoznanie sprawy w nieobecności strony powodowej.

W uzasadnieniu złożonego pozwu powód podał, że przedmiotowy lokal został samowolnie zajęty przez pozwaną K. G. (1). Budynek położony przy ul. (...) w L. stanowi własność Gminy. Pozwana była wzywana do zwrotu spornego lokalu zajętego samowolnie bez tytułu prawnego. Wezwanie jednak pozostało bezskuteczne. Pozwana wraz z małoletnim synem nadal zajmują sporny

lokal nie posiadając do niego tytułu prawnego. Dodatkowo powódka wskazała, iż pozwana aktualnie nie reguluje opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

(pozew k. 2 – 3; pełnomocnictwo k. 6 verte)

Pozwana K. G. (1) na rozprawie przyznała, że zajęła samowolnie przedmiotowy lokal. Pozwana podała, że rozstała się z ojcem ich wspólnego dziecka, z uwagi na konieczność sprawowania opieki nad dzieckiem nie pracuje, utrzymuje się z zajęć dorywczych, a także otrzymuje zasiłek wychowawczy z dodatkiem w kwocie 288 zł. Ponadto pozwana podała, iż będzie starała się o alimenty z Funduszu Alimentacyjnego, a później o świadczenie 500+. Pozwana dodała, że nie posiada tytułu prawnego do tego lokalu, ani do żadnego innego.

(protokół k. 25 verte)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się na I piętrze budynku przy ul. (...) w L., składający się z jednego pokoju, kuchni, wc z łazienką, o łącznej powierzchni 27,96 m<sup>2</sup>, stanowi własność Gminy L. i jest administrowany przez Zarząd (...) w L.. Powyższy lokal stanowił pustostan.

(niesporne: kserokopia porozumienia nr 167/GM/11 k. 7 – 8, z wykazem budynków gminy L. k. 9; odpis księgi wieczystej KW (...) k. 10 – 14)

W dniu 3 sierpnia 2017 roku K. G. (1) samowolnie zajęła powyższy lokal mieszkalny i zamieszkała w nim wraz z rocznym synem K. H.. W dniu 11 sierpnia 2017 roku do lokalu przybyli pracownicy (...) w L. i sporządzili protokół w przedmiocie samowolnego zajęcia lokalu. We wniosku końcowym w treści protokołu zapisano, aby sprawę skierować na drogę sądową, zaś K. G. (1) wręczono wezwanie do dobrowolnego opuszczenia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego. Równocześnie K. G. (1) oświadczyła, iż nie opuści dobrowolnie samowolnie zajętego lokalu mieszkalnego, albowiem nie ma gdzie mieszkać, jest matką samotnie wychowującą dziecko i nie ma nikogo, kto mógłby jej pomóc.

(niesporne: telefonogram z dnia 4 sierpnia 2017 r. w przedmiocie informacji o lokalu zajęтым samowolnie k. 15; protokół kontroli samowolnie zajętego lokalu mieszkalnego

k. 16; oświadczenie lokatora o zamieszkiwaniu w lokalu k. 17; wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu k. 18; oświadczenie K. G. (1) z dnia 11 sierpnia 2017 r. k. 20; zeznania pozwanej K. G. (1) k. 25 verte)

K. G. (1) w samowolnie zajęтым lokalu zamieszkuje wraz z rocznym synem. Pozwana pracuje dorywczo, pobiera zasiłek wychowawczy wraz z dodatkiem

w łącznej wysokości 288 zł. Przedmiotowy lokal zajęła, albowiem rozstała się z ojcem ich wspólnego dziecka, który był hazardzistą i nie łożył na utrzymanie syna. Pozwana nie ma kontaktu ze swoim ojcem, jej matka cierpi na chorobę alkoholową, wobec czego pozwana nie ma nikogo, kto mógłby jej pomóc. K. G. (2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu jak i do lokalu, który samowolnie zajęła.

(zeznania pozwanej k. 25 verte)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania, przedłożonych przez strony, a zacytowanych powyżej, których wiarygodność nie została zakwestionowana, a które stanowiły podstawę materiału dowodowego i wydane w sprawie rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu zgromadzony

w postępowaniu materiał dowodowy był wystarczający do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i wydania merytorycznego orzeczenia. Sąd również uznał za zasługujące na wiarygodność zeznania pozwanej, która zeznawała szczerze i spontanicznie, przedstawiając swoją sytuację materialną i życiową.

### **Sąd zważył, co następuje:**

powództwo było zasadne i jako takie podlegało uwzględnieniu.

W sprawie poza sporem pozostawało, że Gmina L. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), w której znajduje się lokal mieszkalny nr (...).

Gmina L. może zatem skutecznie dochodzić roszczenia o nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów prawno-rzeczowych dotyczących roszczenia windykacyjnego. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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. Powołany przepis przewiduje uprawnienie do żądania ochrony prawa własności

w przypadku jego naruszenia za pomocą roszczenia windykacyjnego. Roszczenie to wynika bezpośrednio z prawa własności i powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Należy podkreślić, iż roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi jedynie w sytuacji, gdy osobie władającej rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nią. W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwana w sierpniu bieżącego roku samowolnie zasiedliła ww. lokal nie chciała go dobrowolnie opuścić, mimo wezwań ze strony Gminy L.. Sama pozwana przesłuchana w charakterze strony, przyznawała, że zajęła lokal samowolnie.

Bezspornym w sprawie jest również, że pozwana zajęła przedmiotowy lokal bezprawnie, nigdy nie posiadała do niego tytułu prawnego. Wobec powyższego i na podstawie przywołanych przepisów Sąd nakazał pozwanym K. G. (1) i K. H., aby opróżnili samowolnie zajęty lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku przy ul. (...) w L. wraz ze wszystkimi ich rzeczami i wydali ten lokal na rzecz Gminy L. (punkt I wyroku).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Ustawodawca we wskazanej wyżej ustawie o ochronie praw lokatorów przewidział dwie różne podstawy orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

W stosunku do osób, które były lokatorami podstawą taką stanowi – jak wskazano w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (III CZP 66/01) art. 14 ust. 3 ustawy. Zgodnie z tym przepisem, sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokali oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym obligatoryjnie w stosunku do osób wymienionych w ust. 4 tego artykułu. W stosunku do osób samowolnie zajmujących lokal podstawą tą jest natomiast art. 24 ustawy, z którego wynika, że przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest możliwe, jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego byłoby to szczególnie usprawiedliwione. Art. 24 cytowanej ustawy należy jednak rozumieć w ten sposób, że to gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, a Sąd w takim przypadku nie orzeka, co do lokalu socjalnego (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05).

Przepisy art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) dotyczące przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu jedynie przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNC 2002 z. 9 poz. 109). W rozumieniu ustawy lokatorem jest osoba, będąca najemcą lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (art. 2 ust. 1 pkt 1). Pozwani nie mogą być uznani za lokatora w rozumieniu cytowanych przepisów. Nigdy bowiem nie posiadali tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Co więcej w art. 17 § 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów (...) wskazano wprost, że przepisów art. 14 cyt. ustawy nie stosuje się, gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Sąd zatem nie mógł w myśl obowiązujących przepisów przyznać pozwanym lokalu socjalnego, jakkolwiek – gdyby pozwani mieli status lokatora – spełnialiby wymogi obligatoryjnego orzeczenia o lokalu socjalnym z art. 14 ust. 4 pkt 2 cyt. ustawy, K. H. jako małoletni, a K. G. (1) jako osoba sprawująca nad nim opiekę. Zastosowanie się przez Sąd do stanowiska Sądu Najwyższego nie prowadzi do możliwości eksmitowania „na bruk”, a tym samym naruszenia, wynikającego z art. 30 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, obowiązku poszanowania godności człowieka ciężącego na władzach publicznych. Zauważyć trzeba, że z wprowadzonych do art. 1046 k.p.c. zmian – ustawą z dnia 2 lipca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804) wynika obowiązek dostarczenia eksmitowanemu pomieszczenia tymczasowego. Nie pozbawia również prawa do sądu osoby samowolnie zajmującej lokal, bowiem może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego wymienionego w art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) (uchwała Składu Sędziów Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05). Art. 24 teże ustawy należy bowiem odczytywać w ten sposób, że **gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.**

Sąd nie mógł w obliczu tak skonstruowanych przepisów orzec o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zasadniczo niedopuszczalne jest również oddalenie powództwa o eksmisję z uwagi na klauzulę generalną zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c. – vide: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1948 r., C 114/48, OSN 1948, Nr 3, poz. 61 oraz orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 lipca 1965 r., III CR 147/65, OSPiKA 1966, Nr 4, poz. 93; z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNCP 1966, nr 7-8 poz. 130; z dnia 26 października 2000 r., II CKN 956/99, OSP 2003, Nr 3, poz. 35; z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 305/01, LEX nr 53924).

Z uwagi zatem na okoliczności materialne i życiowe dotyczące pozwanej K. G. (1) – fakt, że samotnie wychowuje małe (roczne) dziecko, nie ma możliwości otrzymania pomocy ze strony bliskich (o ile w ogóle tak można określić osoby z rodziny pozwanej, z ojcem bowiem pozwana nie ma kontaktu, matka jest alkoholiczką, natomiast ojciec dziecka hazardzistą, który opuścił rodzinę), Sąd zastosował jedyny możliwy –

z uwagi na uregulowania prawne – środek ochrony pozwanych – a mianowicie na podstawie art. 320 k.p.c. – wyznaczył termin do spełnienia świadczenia do dnia 31 maja 2018 roku (punkt II wyroku). Zgodnie z tym przepisem Sąd w szczególnie uzasadnionych wypadkach może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach

o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Zacytowany przepis jest jedną z zasad orzekania zwaną „moratorium sędziego”. Jej zastosowanie pozwala na oznaczenie sposobu spełnienia świadczenia w sposób odmienny niż to wynika z odpowiednich przepisów prawa materialnego. Instytucja ta ma służyć urzeczywistnieniu dobrowolnego spełnienia świadczenia przez dłużnika, co jest korzystne nie tylko dla dłużnika, ale również dla wierzyciela, który w ten sposób unika konieczności wszczęcia często długotrwałego

i żmudnego postępowania egzekucyjnego. Jedynym kryterium zastosowania rozważanej zasady przez sąd orzekający jest ustalenie istnienia w danej sprawie „wypadku szczególnie uzasadnionego”. Okoliczności, które uzasadniają wyjątkowość danej sytuacji mogą wynikać z szeroko rozumianego stanu majątkowego i rodzinnego pozwanego. Bez znaczenia pozostają przy tym przyczyny, dla których dłużnik nie może spełnić świadczenia od razu, w szczególności fakt, czy sam dłużnik przyczynił się do ich powstania. W sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia Sąd może wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia takiego świadczenia przez dłużnika, jednak, jak wynika z utrwalonych w judykaturze poglądów, oznaczenie tego terminu nie może jednak polegać na uzależnieniu wykonania wyroku od innego zdarzenia,

w szczególności od otrzymania przez zobowiązanego innego mieszkania (wyr. Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1982 r., sygn. akt III CRN 110/82, OSNC 1983, Nr 1, poz. 15, Legalis nr 23188).

W ocenie Sądu termin do 31 maja 2018 roku pozwoli pozwanej na uregulowanie bądź swego pobytu w samowolnie zajęтым lokalu mieszkalnym, bądź znalezienie mieszkania na wolnym rynku. Trzeba mieć na uwadze, że sytuacja

pozwanej jest obecnie trudna, ale pozwana podjęła kroki, by ją poprawić. Wystąpiła do sądu rodzinnego o zasądzenie alimentów na syna K. H., zamierza również starać się o przyznanie świadczenia 500+. Kwoty te będą stanowiły, jakkolwiek nadal mały, to jednak już realny dochód pozwanej. Z uwagi na powyższe okoliczności pozwana powinna mieć czas na znalezienie lokalu mieszkalnego, w którym wraz z synem zamieszkałaby legalnie. W związku z powyższym Sąd uznał, że pozwanym należało określić odpowiednio długi termin na wykonanie pkt I wyroku do czasu, aż pozwana ureguluje ich sytuację. W ocenie Sądu nie należało również nakazywać opróżnienia lokalu w okresie zimowym. W stosunku do pozwanych, co prawda zgodnie z art. 17 § 1 cyt. ustawy nie obowiązuje zakaz egzekucji wyroków eksmisyjnych określony w art. 16 cyt. ustawy, jednakże z uwagi na to, że K. G. (1) zajmuje lokal wraz z małoletnim synem, zasadnym było wyznaczenie terminu do wydania lokalu po upływie okresu zimowego „ochronnego” do dnia 31 maja 2018 roku. Czas ten pozwoli również zweryfikować, czy pozwana okazała się osobą, której warto było dać szansę na początku jej dorosłego życia (19 lat).

W myśl art. 108 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach postępowania w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. ustanawia natomiast ogólną regułę, według której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu, którymi są koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Wyjątek od tej zasady statuuje przepis art. 102 k.p.c. pozwalający Sądowi w szczególnych przypadkach zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W przedmiotowej sprawie Sąd uznał za zasadne nie obciążać pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez Gminę. W ocenie Sądu pozwani mają tak trudną sytuację materialną, że nie są w stanie uiścić nawet części kosztów procesu. (pkt III wyroku).

Mając powyższe na uwadze i na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.