

Sygn. akt: I C 288/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2021r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

Protokolant: sekretarz Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2021r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **G. N. i G. T.**

przeciwko **R. L.**

z udziałem interwenienta ubocznego **Gminy M. G.**

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanemu R. L., aby opuścił, opróżnił i wydał solidarnie powodom G. N. i G. T. część działki nr (...) położonej w G. przy ul. (...) z (...), objętej księgą wieczystą nr (...) oznaczonej kolorem czerwonym i żółtym na mapie sporządzonej do celów sądowych przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. K., którą to mapę czyni integralną częścią niniejszego wyroku;

II. ustala, że pozwanemu nie przysługuje lokal socjalny;

III. nie obciąża pozwanego kosztami procesu, w tym koszty opinii biegłego wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni przejmuje na Skarb Państwa.

Sygnatura akt I C 288/18

UZASADNIENIE

Powodowie G. N. i G. T. wnieśli przeciwko R. L. pozew o wydanie działki położonej w G. przy ul. (...) z (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami przedmiotowej działki, na której znajduje się barak pookupacyjny o konstrukcji drewnianej, niezwiązany trwale z gruntem, przeznaczony do rozbiórki. B. ten nie posiada instalacji wodno-kanalizacyjnej ani instalacji grzewczej. Powodowie wskazali, że pozwany wiele lat temu odkupił część baraku od Z. G., która prawdopodobnie nie była właścicielką tego baraku. Nadto wskazali, że pozwany wynajmował część baraku na cele gospodarcze i przez pewien czas uiszczał powodom czynsz za dzierżawę gruntu. Od kilku lat pozwany nie płaci czynszu, a umowa o dzierżawę gruntu została rozwiązana. Od pewnego czasu R. L. prawdopodobnie sam tam zamieszkał i prowadzi działalność polegającą na wymianie butli z gazem. Zdaniem powodów butle są źle składowane, co grozi niebezpieczeństwem wybuchu. Nadto, w związku z brakiem instalacji wodno-kanalizacyjnej pozwany zanieczyszcza teren działki za barakiem.

(pozew k. 3)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko R. L. przyznał, że powodowie są właścicielami przedmiotowej działki, której część stanowi przedmiot umowy dzierżawy łączącej strony. Zdaniem

pozwanego umowa wciąż obowiązuje, a rozwiązanie umowy nie było skuteczne, albowiem brak było ważnej podstawy prawnej rozwiązania. Pozwany wskazał, że regularnie przez długi czas wpłacał odpowiednie należności na rzecz powodów i nie posiadał zaległości. Pozwany wytknął także, że na wypowiedzeniu brak jest podpisu jednego ze współwłaścicieli mimo że – jego zdaniem – wypowiedzenie stanowiło czynność przekraczającą zwykły zarząd. R. L. zarzucił także, że powodowie rozporządzili częścią gruntów co do której nie mieli tytułu prawnego, albowiem uczynili przedmiotem dzierżawy powierzchnię 140 m², podczas gdy w rzeczywistości posiadają jedynie ok. 110 m² działki. Pozwany nadmienił też, że przedmiot dzierżawy zabudowany jest budynkiem stanowiącym ulepszenia, których właścicielem jest pozwany na podstawie pisemnej umowy sprzedaży z podpisami notarialnie poświadczonymi. Pozwany zaprzeczył także, jakoby budynek nie był zaopatrzony w instalację grzewczą i wodno-kanalizacyjną. Zgodnie z twierdzeniami pozwanego, budynek posiada ww. instalacje, a także urządzenia sanitarne w postaci łazienki z WC oraz piec gazowy. Pozwany wskazał też, że prowadzona przez niego działalność gospodarcza w żaden sposób nie stanowiła zagrożenia dla osób i mienia, była wykonywana zgodnie z prawem, prawidłowo i bez naruszeń jakichkolwiek norm. Na terenie nieruchomości nie znajdują się także żadne zanieczyszczenia lub odpady. Zdaniem pozwanego wnioski pozwu są gołosłowne i nieoparte żadnymi dowodami.

(odpowiedź na pozew k. 12-15)

W toku procesu, powodowie sprecyzowali żądanie pozwu w ten sposób, że wniesli o wydanie przez pozwanego części działki nr (...) położonej w G. przy ul. (...) z (...), objętej księgą wieczystą nr (...) zajętej przez pozwanego, a oznaczonej kolorem czerwonym i żółtym (zakratkowanym) na mapie do celów sądowych sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji M. K., stanowiącej załącznik do pisemnej opinii tego biegłego z dnia 26 października 2020r.

(pismo procesowe powodów z dnia 27 listopada 2020r. k. 182)

Pozwany wniósł o oddalenie tak sprecyzowanego żądania pozwu. Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd, że sprawa dotyczy eksmisji, pozwany wniósł o orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do zawarcia z Gminą M. G. umowy najmu lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanego do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a także o nieobciążanie go kosztami procesu na podstawie art. 102 kpc.

(pismo procesowe pozwanego k. 191-193)

Pismem z dnia 23 marca 2021r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna k. 242-243)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie G. N. i G. T. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, położonej w G. przy ul. (...) z (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0830 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) w udziałach wynoszących po 1/2 części.

(dowód : odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 4-4v)

W dniu 1 kwietnia 2012 r. powodowie zawarli z pozwanym R. L. umowę dzierżawy, na podstawie której oddali mu w dzierżawę część ww. nieruchomości przy ul. (...) z (...) w G., zapisaną w ewidencji gruntów w obrębie KM pod numerem 54 rejestru i oznaczoną według mapy ewidencyjnej numerem 619/57, a znajdującej się pod częścią baraku będącego własnością dzierżawcy, o powierzchni 140 m². Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 kwietnia 2012 r. Czynsz dzierżawny w kwocie 300 zł + VAT miesięcznie był płatny do dnia 5. danego miesiąca, na podstawie doręczanej przez wydzierżawiających faktury VAT, przelewem w ciągu 6 dni roboczych. Jednocześnie zastrzeżono, że czynsz będzie od marca każdego roku waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen detalicznych i usług konsumpcyjnych,

ogłaszany przez GUS za poprzedni rok lub za kolejne dwa lata. Zgodnie z § 9 umowy wdzierżawiający mogli rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli dzierżawca zalega z opłaceniem czynszu dzierżawnego bądź świadczeń dodatkowych za dwa pełne okresy płatności, lub dzierżawca wykonuje prace naruszające substancję przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody wdzierżawiających lub wbrew jego warunkom. Poza tym w § 10 umowy przewidziano dla obu stron trzymiesięczny termin wypowiedzenia. Nadto, zastrzeżono, że po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca w ciągu 14 dni wyda przedmiot dzierżawy wdzierżawiającym w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie przedmiotu dzierżawy będące następstwem jego prawidłowego użytkowania.

Pozwany zawarł przedmiotową umowę, gdyż potrzebował plac manewrowy na prowadzenie szkoleń.

(dowód : umowa dzierżawy z dnia 1 kwietnia 2012r. k. 97-98, przesłuchanie pozwanego R. L. płyta CD k. 261)

Wcześniej, w dniu 31 stycznia 2002r. pozwany R. L. zawarł z Z. G. oraz A. Z. umowę sprzedaży, której przedmiotem były udziały w wysokości 2/3 części w nakładach dokonanych m.in. na przedmiotowej nieruchomości w postaci drewnianego baraku użytkowego o powierzchni 218 m².

(dowód: umowa sprzedaży udziałów z dn. 31 stycznia 2002r. k. 20-21)

Pismem z dnia 23 listopada 2017 r. powódka G. N., działając w imieniu własnym i za zgodą powoda G. T., złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanemu ze skutkiem natychmiastowym umowy dzierżawy gruntu położonego przy ul. (...) z (...) w G.. Jako przyczynę rozwiązania umowy powódka wskazała niepłacenie czynszu dzierżawy.

(dowód : wypowiedzenie umowy z dnia 23 listopada 2017r. k. 5, pełnomocnictwo do wypowiedzenia umowy k. 94)

Pismem z dnia 22 stycznia 2018r. powodowie wezwali pozwanego do opuszczenia nieruchomości przy ul. (...) z (...) w terminie 30 dni od otrzymania wezwania. W odpowiedzi na wezwanie pozwany wskazał, że nie jest w stanie zadośćuczynić temu żądaniu we wskazanym terminie, a nieruchomość może zostać wydana dopiero po ustaleniu wartości ulepszeń, które mają pozostać na nieruchomości.

(dowód : wezwanie do opuszczenia nieruchomości z dnia 22 stycznia 2018r. k. 91; pismo pozwanego z dnia 21 lutego 2018r. k. 92-93)

Pismem z dnia 4 kwietnia 2018 r. powodowie poinformowali pozwanego, że nie są zainteresowani zatrzymaniem poczynionych przez niego ulepszeń na nieruchomości położonej przy ul. (...) z (...). Jednocześnie wezwali pozwanego do usunięcia wszelkich wprowadzonych w przedmiocie dzierżawy zmian i przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 21 dni od otrzymania pisma.

(dowód : pismo powodów z dnia 4 kwietnia 2018r. wraz z dowodem nadania k. 95-96)

Na przedmiotowej działce nr (...) i częściowo na sąsiedniej działce nr (...) posadowiony jest drewniany budynek użytkowy. Od około 4-5 lat R. L. zamieszkuje w zajmowanej przez siebie części ww. budynku, przebywa tam zarówno w dzień, jak i w nocy. Wcześniej zamieszkiwał przy ul. (...), skąd został wymeldowany. W budynku nie ma dostępu do bieżącej wody, albowiem została odłączona przez gminę. Pozwany ma butlę gazową i podłączony prąd, korzysta z grzejników elektrycznych, natomiast wodę wozi z ogródków działkowych. Na tyłach baraku pozwany składa różne przedmioty i materiały, m.in. w ramach prowadzonej działalności butle gazowe.

(dowód: zeznania świadka A. B. płyta CD k. 109, zeznania świadka T. G. płyta CD k. 109, przesłuchanie pozwanego R. L. płyta CD k. 261)

R. L. zajmuje część budynku posadowionego na działce nr (...) o łącznej powierzchni 107 m², a także korzysta z części ww. działki znajdującej się przed budynkiem o powierzchni 10 m², a także gruntu za budynkiem o powierzchni 173 m².

Poza tym pozwany korzysta jeszcze z części sąsiedniej działki nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego o powierzchni 11 m² oraz części ww. budynku o powierzchni 46 m² znajdującej się na tej działce.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji M. K. k. 170-175)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego prowadził wobec pozwanego postępowanie administracyjne, w trakcie którego ujawnił, że pozwany wybudował bez pozwolenia na budowę dodatkową ścianę zewnętrzną z bloczków gazobetonowych, a także stwierdził, że wszystkie elementy drewniane baraku (konstrukcja ścian, więźba dachowa, dach, ściany, podłogi) są w stanie głębokiej erozji biologicznej (zagrzybienie, spróchnienie, ubytki masy drewnianej), co grozi awarią i powoduje, że remont budynku wiązałby się z koniecznością wymiany większości konstrukcji i budową nowego obiektu. W związku z tym (...) stwierdził, że budynek nadaje się praktycznie tylko do rozbioru.

(dowód: pismo (...) w G. z dnia 22 stycznia 2019r. k. 117)

Pozwany R. L. legitymuje się orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, ustalonym na stałe i jest całkowicie niezdolny do pracy. Pozwany choruje na chorobę niedokrwienną serca, cukrzycę, przewlekłą niewydolność oddechową, ciężki obturacyjny bezdech senny, (...), nadciśnienie tętnicze, w przeszłości przeżył zabiegi usunięcia tętniaka serca, a także udar mózgu. Pozwany utrzymuje się ze świadczeń ZUS. Pozwany nie korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G.. Pozwany płaci podatek od nieruchomości.

(dowód: dokumentacja medyczna k. 194, 198, orzeczenie lekarza orzecznika ZUS k. 195, zaświadczenie lekarskie k. 196-197, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 199-201, decyzja o podatku od nieruchomości, k. 204, pismo MOPS G., k. 232, pismo (...) w G., k. 240, przesłuchanie pozwanego R. L. płyta CD k. 261)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków A. B. i T. G., a także dowodu z przesłuchania pozwanego.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci odpisu z księgi wieczystej, czy aktów administracyjnych mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 kpc i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, czemu żadna ze stron nie zaprzeczyła w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci umowy dzierżawy, wypowiedzenia tej umowy, a także korespondencji stron, czy dokumentacji medycznej leczenia powoda. Zważyć należy, iż dokumenty te nie były kwestionowane przez strony, a ich forma nie budzi żadnych zastrzeżeń co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń.

Brak było również podstaw do kwestionowania zeznań świadków A. B. i T. G.. Sąd uznał zeznania wymienionych osób za szczere, wewnętrznie spójne i niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie, jak również nie budzące żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania.

W zasadzie brak było podstaw do kwestionowania zeznań pozwanego R. L.. Odnośnie sytuacji osobistej i zdrowotnej jego zeznania korelują z przedłożoną dokumentacją medyczną. Nadto, pozwany przyznał, że faktycznie zajmuje przedmiotową nieruchomość, a także że w pewnym momencie zaprzestał płacić powodom czynsz dzierżawny, uznając, że skoro grunt pod zajmowanym przez niego barakiem nie należy w całości do powodów, to opłaty czynszowe były zawyżone.

Za w pełni wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także pisemną opinię sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. K.. Sąd miał na względzie, że przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę posiadającą

odpowiednią wiedzę fachową z zakresu geodezji, po gruntownej i wnikliwej analizie dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy, analizie dokumentacji archiwalnej w Ośrodku (...) Urzędu Miasta G., a także po wykonaniu pomiarów geodezyjnych w terenie podczas oględzin nieruchomości z udziałem stron. W ocenie Sądu opinia została napisana w sposób jasny i zrozumiały, a wnioski przedstawione przez biegłego w opinii oraz mapie dla celów sądowych są jednoznaczne i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, albowiem zostały oparte na wynikach pomiarów geodezyjnych, a także na dokumentacji geodezyjnej.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 222 § 1 kc, 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. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wyd. 1, 2016).

Rozpatrując zgłoszone roszczenie pod kątem wymienionych przesłanek należy wskazać, że nie było pomiędzy stronami sporu co do tego, że powodowi przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...). Okoliczność ta została przyznana przez pozwanego, a nadto została wykazana za pomocą dokumentu urzędowego w postaci odpisu zwykłego z księgi wieczystej. Nie było również sporu co do tego, że pozwany R. L. nadal korzysta z części przedmiotowej nieruchomości. Zakres w jakim pozwany korzysta z nieruchomości powodów Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, która nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Natomiast spór pomiędzy stronami sprowadzał się do tego, czy aktualnie pozwanemu przysługuje skuteczny względem właściciela nieruchomości tytuł do władania częścią spornej nieruchomości. W odpowiedzi na pozew pozwany bowiem wskazywał na bezskuteczność złożonego przez stronę powodową oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, podnosząc, że zostało ono złożone bez ważnej podstawy prawnej, a także wskazywał, że oświadczenie zostało złożone tylko przez jednego ze współwłaścicieli, choć do wypowiedzenia umowy dzierżawy jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Odnosząc się do argumentacji pozwanego należy zauważyć, że co prawda strona powodowa nie przedłożyła do akt niniejszego postępowania rozliczenia czynszu dzierżawnego na dzień złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, a mało tego nie była nawet w stanie wskazać wysokości należnego czynszu (vide: wyjaśnienia powódki w trybie art. 212 kpc k. 106v), niemniej okoliczność ta nie miała ostatecznie znaczenia dla wyniku sprawy. Nawet jeżeli nie istniały podstawy do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym i pozwanemu nie doręczono oświadczenia o wypowiedzeniu z dnia 23 listopada 2017r., to należy zauważyć, że łącząca strony umowa dzierżawy przewidywała dla każdej ze stron uprawnienie do wypowiedzenia umowy za trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Jednocześnie jako oświadczenie o wypowiedzeniu umowy można uznać skierowanie wobec pozwanego pozwu w niniejszej sprawie. Tym samym niezależnie od innych podstaw wypowiedzenia, umowa została rozwiązana najpóźniej z dniem 6 września 2018r., tj. po upływie 3 miesięcy od doręczenia pozwanemu R. L. pozwu w niniejszej sprawie. Sąd zaś wydając wyrok, stosownie do art. 316 § 1 kpc bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Niewątpliwie zatem w chwili wyrokowania pozwanemu nie przysługiwał już skuteczny względem powodów tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością. Żadnego znaczenia nie miały również podnoszone przez pozwanego zarzuty dotyczące przysługującego mu prawa „własności” budynku posadowionego częściowo na spornej działce. Podkreślić bowiem należy, iż poza nielicznymi wyjątkami przewidzianymi w KC (np. odrębna własność budynków wzniesionych na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego czy odrębna własność budynków wzniesionych przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie Skarbu Państwa będącym przedmiotem użytkowania) budynek nie może stanowić odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Budynek stanowi jedynie część składową nieruchomości, a stosownie do art. 47 § 1 kc część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Ewentualnie pozwanemu

mogą przysługiwać nakłady dokonane na przedmiotowej nieruchomości, niemniej roszczenie o zwrot nakładów nie ma żadnego wpływu na byt roszczenia windykacyjnego.

W przedmiotowej sprawie, pozwany bronił się podnosząc, że przedmiotowa nieruchomość jest przez niego wykorzystywana na cele mieszkalne, co winno skutkować przyznaniem mu ochrony przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611). Zgodnie zaś z przepisem art. 14 ust. 1 tej ustawy stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zważyć należy, iż stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 4 powołanej ustawy, przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Zdaniem Sądu budynek posadowiony na spornej działce nie spełnia kryteriów o jakich mowa w powołanym powyżej przepisie. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie z pewnością nie można uznać, za lokal mieszkalny takiego pomieszczenia, które nie spełnia podstawowych warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, typu: szopa, garaż, budynek gospodarczy (por. postanowienie NSA (N) z dnia 1 lutego 2012r., I OW 169/11, L.). Zważyć należy, iż posadowiony na przedmiotowej nieruchomości barak nie został wydzierżawiony na cele mieszkalne, gdyż jak wynika z zeznań pozwanego wydzierżawił on przedmiotowy grunt wraz z barakiem pod działalność gospodarczą, tj. pod plac manewrowy. Nadto, przedmiotowa nieruchomość nie spełnia podstawowych warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, nie posiada aktualnie nawet dostępu do wody. Ponadto, drewniany barak – jak wynika z pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – nadaje się wyłącznie do rozbiórki, a wszystkie elementy drewniane baraku są w stanie głębokiej erozji biologicznej. Powyższe okoliczności uniemożliwiają uznanie ww. spornego drewnianego baraku za lokal w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, a tym samym do sytuacji pozwanego nie mają zastosowania przepisy dotyczące lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 222 § 1 kc powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Grunt, jaki pozwany zajmuje na działce nr (...), został szczegółowo oznaczony na mapie sporządzonej do opinii biegłego z zakresu geodezji, stanowiącej integralną część wyroku w niniejszej sprawie.

Zważywszy, iż pozwany nie ma statusu byłego lokatora i nie jest objęty ochroną na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd ustalił, że nie przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc i odstąpił od obciążania pozwanego kosztami. Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 102 kpc urzeczywistnia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zważyć jednak należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem

sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 kpc nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

W oparciu o zebrany materiał dowodowy, Sąd uznał, że sytuacja osobista, materialna i zdrowotna pozwanego jest szczególna, co uzasadnia odstępianie od obciążania go kosztami procesu. Zważyć bowiem należy, iż pozwany jest osobą schorowaną, nieposiadającą majątku, utrzymującą się ze świadczeń ZUS, co pozwala na zaspokojenie tylko podstawowych i najpilniejszych potrzeb egzystencjonalnych. Pozwany nie ma również żadnego lokalu, w którym mógłby zamieszkać po wydaniu spornej nieruchomości. Nie ulega przy tym wątpliwości, że obciążenie pozwanego nawet częścią kosztów procesu może wpłynąć tylko i wyłącznie na pogorszenie jego sytuacji materialnej oraz spowodować, że nie będzie miał wystarczających środków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania, czy wynajęcie jakiegoś lokalu.