

Sygn. akt: I C 508/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 października 2015 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **S.A. w G.**

przeciwko **M. B. i B. J.**

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. B. i B. J. opuścić, opróżnić i wydać powódce (...) S.A. w G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. odracza wykonanie obowiązku określonego w punkcie I wyroku na okres do dnia 22 października 2016r.;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. kosztami interwencji ubocznej obciąża interwenienta ubocznego.

Sygn. akt I C 508/15

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Akcyjna w G. wniosła o nakazanie pozwanym M. B., B. J., J. J. (1) i J. J. (2) opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś pozwani zajmowali go na podstawie umowy najmu. Z uwagi jednak na zwłokę z zapłatą czynszu od lipca 2013r. do chwili obecnej i pomimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie zadłużenia pozwani nie dokonali zapłaty. W związku z tym powód wypowiedział umowę najmu, a pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

(pozew k. 2 – 3, pismo k. 45).

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni umorzył postępowanie w stosunku do J. J. (1) i J. J. (2) z uwagi na cofnięcie pozwu w tym zakresie przez powoda.

(postanowienie k. 80)

W odpowiedzi na pozew pozwana M. B. oraz B. J. wniosły o oddalenie powództwa z uwagi na zasady współżycia społecznego. Wskazały także, iż ich zdaniem opłaty za lokal zostały naliczone w sposób nieprawidłowy i zawyżony m.in. za prąd i za wodę. Niesłuszne jest również naliczanie opłat za prąd przez wspólnotę z podatkiem VAT. W związku z tym wypowiedzenie jest nieważne, albowiem jest sprzeczne z zasadą uczciwości. Pozwane oświadczyły również, iż są osobami schorowanymi i nie były w stanie płacić zawyżonych rachunków. Ponadto przeciwko M. B. toczy się postępowanie egzekucyjne z wniosku powoda, co uniemożliwia wynajęcie innego lokalu.

(odpowiedź na pozew k. 81 - 83)

Interwencję uboczną po stronie powoda zgłosiła w niniejszej sprawie Gmina M. G. na podstawie art. 76 k.p.c. w zw. z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego zwanej w dalszej części ustawą o ochronie praw lokatorów. Wniosła o uwzględnienie powództwa oraz o nie orzekanie o prawie do otrzymania lokalu socjalnego

(interwencja k. 97 - 98).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) S.A. w G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwana M. B. zamieszkuje w powyższym lokalu od 1977r. na podstawie umowy najmu. Obecnie wraz z nią zamieszkuje jej córka B. J..

(okoliczność bezsporna: umowa k. 16 – 17, aneksy k. 18 - 20).

Ponieważ najemczyni posiadała zaległości w zapłacie opłat czynszowych w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności, pismem z dnia 20 czerwca 2014r. powód wezwał ją do zapłaty zaległości w terminie miesiąca pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

(okoliczność bezsporna: wezwanie k. 27, dowód doręczenia k. 28 – 29)

Pismem z dnia 22 października 2014r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu z powodu zaległości w zapłacie należności czynszowych. Umowa najmu spornego lokalu wygasła z dniem 31 stycznia 2015r.

(okoliczność bezsporna: wypowiedzenie k. 22, dowód doręczenia k. 23 - 24.).

Pozwana M. B. ma 80 lat i jest na emeryturze, z której osiąga dochód w wysokości 1800 zł netto. Z uwagi jednak na potrącenia komornicze obecnie otrzymuje kwotę około 1300 zł. Jest osobą słabo widzącą i dlatego nie wychodzi z domu. Ponadto ma wole tarczycowe nieoperacyjne przez co ma problemy z oddychaniem i zawroty głowy. Pozostaje również pod opieką kardiologa i endokrynologa. Na leki wydaje około 150 – 180 zł miesięcznie.

Jej córka B. J. ma 57 lat i pracuje w Urzędzie Miasta za wynagrodzeniem w kwocie 1800 zł netto. Dodatkowo może dorobić około 500 zł jako pełnomocnik Prezydenta w okresie, kiedy są wybory. Pozwana przeszła chorobę nowotworową i w związku z tym musi brać hormony. Ponadto choruje na nadciśnienie. Leki kosztują około 110 zł miesięcznie. Pozwana spona pożyczkę, jaką zaciągnęła na spłatę rachunków za mieszkanie w kwocie 350 zł miesięcznie oraz kredyt w wysokości około 400 zł, jaki został zaciągnięty w związku z chorobą nowotworową i przebywaniem na zwolnieniu lekarskim. Pozwane ponoszą również koszty telefonów i opłat za TV i Internet w kwocie 120 zł. Nie korzystają z pomocy opieki społecznej z uwagi na zbyt wysoki dochód.

(dowód: zeznania pozwanej B. J. k.102, decyzja k. 87).

Sąd zważył, co następuje

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie bezsporny między stronami. Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez strony do akt sprawy a także zeznaniom pozwanej B. J. odnośnie sytuacji materialnej i życiowej pozwanych, gdyż nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną, a nadto nie budzą one wątpliwości co do swej wiarygodności, zatem brak podstaw do odmowy dania im wiary.

Jak wskazano powyżej większość istotnych okoliczności sprawy nie była sporna pomiędzy stronami. W szczególności żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powoda do spornego lokalu, a także okoliczności, iż najemcą tego lokalu była pozwana M. B.. Nadto pozwane nie kwestionowały okoliczności, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, jak również, iż posiadają zaległości w zapłacie czynszu.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. powód jako właściciel spornego lokalu 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.

W niniejszej sprawie zastosowanie ma art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który w ust. 1 stanowi, iż jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Skoro pozwane zajmowały sporny lokal na podstawie umowy najmu i były zobowiązane do ponoszenia z tego tytułu czynszu, w/w przepis ma zastosowanie do ich sytuacji prawnej. Art. 11 ust. 2 w/w ustawy stanowi, że nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd zważył przy tym, iż wszystkie powyższe przesłanki zostały spełnione. Skoro bowiem powód pismem z dnia 22 października 2014r. wypowiedział umowę najmu, co zostało doręczone pozwanej w dniu 28 października 2014r, to uznać należy, że 3 miesięczny okres wypowiedzenia upłynął z dniem 31 stycznia 2015r. Z tym też dniem ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwaną M. B., a co za tym idzie – pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwana jako najemca spornego lokalu mieszkalnego posiadała zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Jak wynika z wezwania do zapłaty i jednej z faktur pozwane posiadały w czerwcu 2014r. zaległości w opłatach w wysokości ponad 10.000 zł, przy miesięcznym należnościach za lokal w kwocie około 1100 zł. W tym miejscu wskazać należy, iż zarzuty pozwanych odnośnie nieprawidłowości naliczeń winny podnosić w postępowaniu dotyczącym zapłaty, albowiem w niniejszej sprawie sąd analizuje jedynie, czy pozwane posiadały zaległość i czy przekraczała ona trzy pełne okresy płatności. Z załączonego zestawienia zaległych faktur nie ulega wątpliwości, iż pozwane nie uiszczały należności czynszowych za znacznie dłuższy okres niż 3 miesiące.

Konsekwencją powyższego faktu jest również utrata tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu przez pozwaną B. J., która swój tytuł prawny jako córka pozwanej M. B. wywodziła od niej – na zasadzie użyczenia.

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powoda nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu powodowi, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Zdaniem sądu nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powoda stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego

ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sytuacja życiowa, w jakiej znalazły się pozwane jest bez wątpienia niełatwa, lecz nie może być ona uznana za szczególnie wyjątkową. Podkreślić należy, iż pozwane otrzymują dochód, który netto wynosił 3.600 zł, a pomimo tego nie regulowały należności za najem lokalu nawet w części. Oczywiście czynsz nie jest niski, jednakże w ocenie sądu brak jest podstaw do uznania, iż to powód winien zaspokajać potrzeby mieszkaniowe pozwanych.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 w/w ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd badał z urzędu przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego pozwanych, albowiem w każdym wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 w/w ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) 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.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, iż na dzień zamknięcia rozprawy nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych. Pozwane nie spełniają bowiem żadnej z przesłanek skutkującej obowiązkiem sądu do przyznania im takiego lokalu, w szczególności pozwane nie są osobami obłożnie chorymi czy niepełnosprawnymi. Pozwana M. B. na dzień zamknięcia rozprawy nie posiadała orzeczenia o niepełnosprawności, zaś sam wiek pozwanej w myśl powyższych przepisów nie daje podstaw do przyznania takiego lokalu. Ponadto, M. B. jako emerytka nie spełnia kryteriów do uzyskania świadczenia z pomocy społecznej. Wyjaśniając, zaś przesłankę 6) należy zauważyć, że łączny miesięczny dochód netto pozwanych, które wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe wynosi 3600 zł, co w przeliczeniu na jedną osobę (1800 zł netto) przekracza 75% najniższej emerytury (844,45 zł brutto), stąd nie zachodzi przesłanka określona w uchwale Rady Miasta G. (z dnia 28 listopada 2001 r., Nr (...), załącznik nr 1, pkt 6 ppkt 2). W związku z tym sąd w pkt. II wyroku na podstawie art. 14 ust. 3 w/w ustawy a contrario orzekł, że pozwany nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd jednak dostrzegając trudną sytuację życiową i materialną pozwanych, ich wiek, a przede wszystkim fakt, iż znalezienie obecnie innego lokalu mieszkalnego z niewysokim czynszem nie jest czynnością natychmiastową, w punkcie III wyroku na podstawie art. 320 k.p.c. odroczył wykonanie obowiązku określonego w pkt. I wyroku na okres roku tj. do dnia 22 października 2016r. W ocenie sądu okres ten winien wystarczyć pozwany na znalezienie innego miejsca zamieszkania, którego koszty utrzymania będą znacząco niższe od tych ponoszonych z tytułu zajmowania spornego lokalu, a tym samym pozwoli poczynić na ten cel stosowne oszczędności. Być może czas ten pozwoli również pozwany spłacić część zobowiązań (np. z pomocą zobowiązanych do alimentacji J. i J. J. (1)), wystąpić skutecznie o częściowe ich umorzenie lub w inny sposób skonsolidować zobowiązania zmniejszając tym samym ich ciężar w skali miesiąca.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 9 pkt. 1 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349) Sąd w pkt. IV wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa i kwotę 200 zł tytułem poniesionej opłaty od pozwu. W punkcie V wyroku kosztami interwencji ubocznej obciążono Gminę M. G. – na mocy art. 107 zdanie trzecie a contrario, gdyż treść interwencji ubocznej w żaden sposób nie przyczyniła się do wyjaśnienia niniejszej sprawy. Ponadto pełnomocnik interwenienta nie stawił się na rozprawie.