

Sygn. akt I C 212/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2016r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 08 września 2016r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko Z. W., D. W., K. W.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym Z. W., D. W., K. W. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi Gminie M. G. lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G.;

II. ustala, że pozwanemu Z. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I do czasu złożenia pozwanemu Z. W. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. ustala, że pozwanym D. W. i K. W. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

V. odstępuje od obciążania pozwanego Z. W. i K. W. kosztami procesu;

VI. zasądza od pozwanego D. W. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 620 zł. (sześćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 212/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko Z. W., D. W. i K. W. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także wniosła o nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwani nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu. Pozwani zalegali z zapłatą czynszu znacznie przekraczając trzy okresy płatności. Wezwania do zapłaty należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca pod rygorem rozwiązania stosunku najmu nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Na skutek dokonanego w trybie na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) wypowiedzenia umowy, doszło do jej rozwiązania z dniem 31 października 2015r. Pozwani mimo otrzymania wezwania do dobrowolnego

opuszczenia lokalu nie wydali go powódce i nadal zamieszkują w nim. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

(pozew k. 2-3)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwany Z. W. był najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 lipca 2013r. W przedmiotowym lokalu pozwany zamieszkuje z synem D. W. i córką K. W..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę najmu k. 6-7)

Pozwany posiadał zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Pismem z dnia 29 czerwca 2016r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległości w terminie miesiąca pod rygorem wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową oraz rozwiązania umowy najmu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwanie do zapłaty k. 9)

Pismem z dnia 1 września 2015r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Zaległość pozwanego na koniec sierpnia 2015r. wynosiła 19.775,29 zł, a odsetki 5.259,99 zł. Stawka czynszu w 2015r. kształtowała się w przedziale 325,55 – 450,10 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie umowy najmu k. 10, dane syntetyczne za rok 2015 k. 12)

Pozwany Z. W. miał nowotwór złośliwy części krtaniowej gardła, przeszedł zabieg tracheotomii i ma otwór w tchawicy, za pomocą którego oddycha. W lutym 2016r. pozwany był hospitalizowany z powodu zmian śródmiąższowych, obustronnego zapalenia płuc, spastycznego zapalenia oskrzeli, zatorowości płucnej, podejrzenia stanu nowotworowego w tchawicy i krwiopłucia. W ostatnim badaniu TK z dnia 21 kwietnia 2014r. stwierdzono znaczną poprawę w stosunku do badania poprzedniego. Pozwany posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności wydanym na stałe.

Pozwani Z. W. i K. W. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Żona Z. W. i matka pozostałych pozwanych nie mieszka z nimi, zamieszkuje ze swoją siostrą i choruje na schizofrenię. Na dochody pozwanych składają się: zasiłek stały z MOPS w wysokości 381,41 zł (stanowiący różnicę pomiędzy kryterium dochodowym dla osoby w rodzinie 604 zł a dochodem na osobę w rodzinie 132,59 zł), zasiłek rodzinny w wysokości 129 zł, dodatek mieszkaniowy w wysokości 218,51 zł, a także zasiłki celowe z pomocy społecznej. Pozwany D. W. ma wykształcenie podstawowe, uzyskuje wynagrodzenie z tytułu prac dorywczych w wysokości około 1.000 zł i w miarę możliwości pomaga ojcu i siostrze. Pozwana K. W. jest absolwentką IV Liceum Ogólnokształcącego w G. i obecnie rozpoczyna studia na Akademii Marynarki Wojennej w G. na kierunku pedagogika. Pozwani nie są zarejestrowani jako bezrobotni w Powiatowym Urzędzie Pracy.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: karta świadczeń z MOPS k. 32-82, decyzja w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego k. 88, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 89, dokumentacja medyczna k. 90-93, decyzja w sprawie ustalenia prawa do zasiłku rodzinnego k. 94-96, decyzja w sprawie przyznania stypendium k. 97, decyzja w sprawie zasiłku stałego k. 98, dokumentacja MOPS k. 106-127, wynik badania TK k. 135, informację z PUP k. 25-27, przesłuchanie pozwanej K. W. płyta CD k. 102, przesłuchanie pozwanego D. W. płyta CD k. 102)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanych K. W. oraz D. W..

W ocenie Sądu należało uznać za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy złożone przez powoda oraz wezwane organy, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

W zasadzie brak było również podstaw do kwestionowania zeznań pozwanych co do sytuacji osobistej, zdrowotnej i majątkowej pozwanych. Zdaniem Sądu zeznania te były szczere, spójne, logiczne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto, częściowo zeznania znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, w szczególności informacjach dostarczonych przez PUP i MOPS. Z treści dokumentacji MOPS wynika, że pozwany D. W. pozostaje w oddzielnym gospodarstwie domowym i partycypuje w kosztach

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

W świetle przedłożonych przez powódkę dokumentów nie ulegało żadnej wątpliwości, że jest ona właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), zaś pozwany Z. W. był jego najemcą, a zatem był lokatorem w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Pozostali dwoje pozwani swoje uprawnienie do lokalu wywodzili od najemcy na podstawie stosunków prawnorodzinnych. Jak stanowi przepis art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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.

Należy zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, ponieważ zajmowali oni sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli z tego tytułu zobowiązani do opłacania czynszu najmu. Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie później niż na 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.

W świetle przedłożonych przez stronę powodową dokumentów uznać należało, iż wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostały spełnione. Przede wszystkim powódka pismem z dnia 1 września 2015r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu, po uprzednim wezwaniu go pismem z dnia 29 czerwca 2015r. do zapłaty zadłużenia z zakreśleniem dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Z zeznań pozwanej K. W. wynika, że wypowiedzenie zostało doręczone pozwanym. Zatem, nie było żadnych wątpliwości, że stosunek najmu został przez powódkę skutecznie rozwiązany w drodze wypowiedzenia umowy.

Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Zaległość pozwanych na koniec sierpnia 2015r. wynosiła bowiem 19.775,29 zł, a odsetki 5.259,99 zł, zaś stawka czynszu w 2015r. kształtowała się w przedziale 325,55 – 450,10 zł. Stąd też przyjąć należało, iż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w przywołanych powyżej przepisach prawa umożliwiające właścicielowi na skuteczne rozwiązanie z lokatorem stosunku najmu. W związku z powyższym uznać należało, że stosunek najmu zawarty pomiędzy powódką a Z. W. uległ rozwiązaniu wskutek skutecznego złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. A zatem pozwani D. W. i K. W., którzy swoje uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu wywodzili od najemcy Z. W., również utracili tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu.

Niewątpliwie zatem spełnione zostały wszystkie przesłanki orzeczenia eksmisji pozwanych na podstawie art. 222 § 1 k.c., albowiem po wypowiedzeniu umowy najmu pozwani nadal zajmują lokal znajdujący się w zasobach powodowej Gminy M. G., bez tytułu prawnego. Z tych przyczyn powództwo zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę 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: orzeczenie SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. W ocenie Sądu sytuacja życiowa pozwanych nie może zostać uznana za szczególnie wyjątkową. Co prawda pozwany Z. W. choruje na nowotwór złośliwy krtani, w lutym tego roku był hospitalizowany z powodu zmian śródmiąższowych, obustronnego zapalenia płuc, spastycznego zapalenia oskrzeli, zatorowości płucnej, podejrzenia stanu nowotworowego w tchawicy i krwiopłucia, niemniej jego stan zdrowia w ostatnim czasie uległ poprawie. W badaniu TK z dnia 21 kwietnia 2014r. stwierdzono bowiem znaczną poprawę w stosunku do badania poprzedniego z lutego. Zważyć zatem należy, iż stan pozwanego nie jest na tyle poważny, aby uznać jego sytuację za wyjątkową. Z. W. nie jest bowiem obłożnie chory, nie wymaga stałej opieki osób trzecich, funkcjonuje samodzielnie. Szczególnie wyjątkowa nie jest również sytuacja ekonomiczna pozwanych. Pozwani otrzymują świadczenia z pomocy społecznej, które pozwalają im zaspokojenie najpilniejszych potrzeb związanych z bieżącym utrzymaniem, w tym zakupić leki, żywność, środki czystości czy też opłacić rachunki za prąd. Nadto, jak wynika z zeznań pozwanych D. W. podejmuje prace dorywcze i partycypuje w kosztach utrzymania rodziny.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. 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. Z przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, iż Sąd badając z urzędu przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu tym wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu, oraz ich szczególną sytuację majątkową i rodzinną.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż jedynie w stosunku do pozwanego Z. W. zachodzą podstawy do przyznania mu lokalu socjalnego, o jakich mowa w przepisie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Pozwany posiada bowiem orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności wydane mu na stałe. Ponadto, pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu np. u najbliższej rodziny. Wobec powyższego, skoro pozwany spełnia przesłankę obligatoryjną o jakiej mowa w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozostali pozwani nie spełniają żadnej z przesłanek określonych w art. 14 ustawy. Z informacji uzyskanej z PUP wynika, że K. W. i D. W. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. K. W. od października tego roku podejmuje studia na Akademii Marynarki Wojennej w G. i zamierza podjąć zatrudnienie. Z zeznań D. W. wynika, że utrzymuje się on z prac dorywczych, z których uzyskuje około 1.000 zł miesięcznie. W związku z powyższym brak było podstaw do ustalenia obu pozwanyom prawa do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu w stosunku do pozwanych K. W. i Z. W. istnieją uzasadnione podstawy do skorzystania z dobrodziejstwa określonego w przepisie art. 102 k.p.c. Zważyć bowiem 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 2015 r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępnie, 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 odstępnie 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 k.p.c. 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 1972 r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138). Sąd miał na uwadze, że pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, utrzymują się z zasiłków z pomocy społecznej. Nadto, pozwany Z. W. walczy z ciężką chorobą nowotworową, z uwagi na wykonany zabieg tracheotomii nie może mówić, ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności. Z powyższych względów pozwany nie może podjąć zatrudnienia w celu polepszenia swojej sytuacji materialnej. Pozwana K. W. jest na utrzymaniu ojca, ukończyła szkołę średnią, zamierza studiować i dopiero poszukuje pracy. Nadto, jak wynika z oświadczenia pozwanej K. W. pozwany w miarę możliwości spłaca zadłużenie. W tych okolicznościach – zdaniem Sądu orzekającego – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.

Natomiast od pozwanego D. W. – na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) Sąd zasądził zwrot pełnych kosztów procesu w wysokości 620 zł, albowiem pozwany podejmuje prace dorywcze i uzyskuje z tego tytułu dochód. Na zasądzone koszty składają się opłata sądowa od pozwu oraz opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej.