

Sygn. akt I C 72/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2017r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko M. A.

o eksmisję

- I. nakazuje pozwanej M. A. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi Gminie M. G. lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G.;
- II. ustala, że pozwanej M. A. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;
- III. wstrzymuje wykonanie punktu I do czasu złożenia pozwanej M. A. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- IV. odstępuje od obciążania pozwanej M. A. kosztami procesu;

Sygnatura akt: I C 72/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko M. A. o nakazanie pozwanej opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwana nie posiada tytułu prawnego do tego lokalu. Powódka wskazała, iż umowa najmu zawarta z pozwaną została wypowiedziana. Pozwana mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydała go powódce.

(pozew k. 2-4)

Pozwana wniosła odpowiedź na pozew.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

(okoliczności bezsporne wydruk z księgi wieczystej nr (...))

Pozwana M. A. była najemcą lokalu od 23 grudnia 1980 roku. Pozwana nie reguluje należności z tytułu najmu lokalu od wielu lat. Pismem z dnia 23 maja 2016 roku kolejny raz wezwano pozwaną do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 22 263,95 zł. wyznaczając termin 30 dni na uregulowanie należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 28 lipca 2016 roku wypowiedziano pozwanej umowę najmu lokalu z powodu znacznych zaległości czynszowo-eksploatacyjnych. Pozwana dobrowolnie nie opuściła lokalu.

(dowód: umowa najmu k. 7-8 wezwanie do zapłaty k. 13 akt, wypowiedzenie k. 14, zestawienie syntetyczne 15)

Pozwana M. A. obecnie ma 81 lat. Jest na emeryturze i osiąga dochód w kwocie 900 zł (po potrąceniu). W roku 2012 i 2013 pozwana otrzymywała na rękę 1210, 86 zł. Pozwana nie korzysta z pomocy społecznej. Pozwaną jest wdową (mąż zmarł w roku 2012). Pozwana nie ma najbliższej rodziny. Jej jedyna córka zginęła w wypadku samochodowym. Pozwana choruje na P. oraz cukrzycę i koszty lekarstwa wynoszą około 460 zł. Pozwana nie wyraża chęci umieszczenia jej w domu opieki w K.. Obecnie radzi sobie z codziennymi obowiązkami, czasami pomagają jej sąsiedzi. Największym problemem pozwanej są wysokie koszty ogrzewania. Jej lokal mieści się w barakach.

(zeznania pozwanej M. A. k. 29-30, zaświadczenie lekarskie o stanie zdrowia, decyzja ZUS, odcinki renty z lat 2012 i 2013 – akta wydziału spraw społecznych)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz zeznań pozwanej. W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej albowiem są szczerze, spójne i znajdują potwierdzenie w dokumentach.

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.

Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż pozwana był najemcą tego lokalu. Nadto pozwana nie kwestionowała, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, jak również, że pozwana posiada znaczne zaległości w zapłacie czynszu, a także że otrzymała wezwanie do zapłaty tegoż zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu i wskazaniem terminu miesięcznego na zapłatę zaległości czynszowych.

Jak stanowi art. 11 ust. 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.) 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 pozwanej, ponieważ pozwana zajmowała sporny lokal na podstawie umowy najmu i była z tego tytułu zobowiązana do opłacania czynszu. 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.

Sąd zważył, 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 28 lipca 2016r. wypowiedziała pozwaną umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2016r., po uprzednim kilkakrotnym wezwaniu do zapłaty zadłużenia z określeniem jej dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Z dniem 31 października 2016r. upłynął termin wypowiedzenia, a co za tym idzie ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwaną M. A..

Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwana posiada zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności - zaległość na dzień 30 kwietnia 2016 roku bez odsetek wynosiła 21 952 zł 13 gr.(vide: pismo z dnia 23 maja 2016 roku).

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwaną nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania pozwaną opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd zważył, iż 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: 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). 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.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zwiążą dalej „ustawą”, Sąd zobowiązany jest 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.**

Natomiast zgodnie z powołanym ust. 3 art. 14 ustawy lokalu Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Na tej podstawie Sąd może fakultatywnie przyznać pozwanemu prawo do lokalu socjalnego.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie pozwaną przysługuje fakultatywnie uprawnienie do lokalu socjalnego albowiem wysokość dochodu pozwaną wyklucza uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w oparciu o pkt 4 i 6 ust. 4 ustawy. Pozwana jest osobą straszą 81 – letnią i do tego samotną, pobawioną wsparcia najbliższej rodziny (córka nie żyje). Dodatkowo pozwana choruje na chorobę P., co niewątpliwie czyni jej codzienne funkcjonowanie bardzo utrudnionym. Dochód pozwaną choć wyklucza ją z dobrodziejstwa uprawnienia do uzyskania obligatoryjnie lokalu socjalnego trudno uznać za pozwalający na swobodne i godne życie osoby starszej, szczególnie w sytuacji konieczności ponoszenia kosztów lekarstw. Strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, aby pozwana korzystała z lokalu w sposób nieodpowiedni. Sąd w ten sposób nie neguje konieczności regulowania należności czynszowych przez pozwaną ale w takich przypadkach Gmina jako wynajmujący winna prowadzić politykę mieszkaniową w ten sposób, aby proponować osobom o takich dochodach lokale mniejsze o niższych kosztach utrzymania (w tym lokalu co

wskazywała pozwana są bardzo wysokie koszty ogrzewania). Nie sposób uznać, iż pozwana mogłaby pozwolić sobie na wynajęcie jakiegokolwiek lokalu na rynku komercyjnym. Trudno przy tym wymagać aby pozwana dobrowolnie poczyniła starania aby umieścić ją w zakładzie opieki. Pozwana pomimo schorzeń funkcjonuje w swoim środowisku, jest samodzielna, korzysta z pomocy sąsiadów. W powyższym lokalu pozwana zamieszkuje od 1980 roku, czyli 37 lat. Zmuszanie pozwanej w przypadku nieprzyznania lokalu socjalnego do przymusowego ulokowania w domu opieki byłoby w ocenie Sądu niehumanitarne. Sąd wielokrotnie podkreślał w swoich orzeczeniach, iż obowiązkiem Gminy jest realizowanie pomocy w stosunku do osób starszych i samotnych i nie tylko w granicach organizacji zajęć i innych aktywności seniorów. Winna być to pomoc niezależna od świadczonej przez ośrodki pomocy społecznej.

Wobec powyższego, orzeczono jak w punktach II i III wyroku, dodatkowo wstrzymują wykonanie wyroku do czasu zaproponowania pozwanym lokalu socjalnego przez Gminę M. G..

Na mocy art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu, uznając, iż dodatkowe obciążanie pozwanej kosztami procesu byłoby dla niej zbyt dużym zobowiązaniem zważywszy na jej sytuację dochodową i koszty lekarstw.