

N Sygn. akt: I C 881/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 30 stycznia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 stycznia 2019 roku

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **S. Z. i K. N.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym S. Z. i K. N., aby opuścili, opróżnili z rzeczy reprezentujących ich prawa i wydali powodowi **Gminie M. G.** lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w G. przy ulicy (...);

II. orzeka, że pozwanym S. Z. i K. N. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I. wyroku do czasu przedstawienia pozwanym S. Z. i K. N. przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt: **I C 881/18**

UZASADNIENIE

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

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwani nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu. Powódka wskazała, iż najemcą lokalu był dziadek pozwanych P. G., który przed śmiercią, która nastąpiła dnia 12 sierpnia 2017 roku, przebywał w (...) W (...). Powódka podniosła, że nigdy nie zawarła z pozwanymi umowy najmu lokalu, a postanowieniem z dnia 22 marca 2018 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. odrzucił skargę pozwanej wniesioną w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu spornego lokalu. Pozwani mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powódce.

(pozew k. 3-5)

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według, ewentualnie orzeczenie, że przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nieobciążanie ich kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwani podali, że z chwilą śmierci P. G. umowa najmu wygasła. Pozwani podnieśli, że P. G. wcześniej wynajmował komunalne mieszkanie, położone w G. przy ul. (...) lok. 6 od 1965 roku. W tym lokalu zamieszkiwali także pozwani, a następnie na początku 2014 roku zostali wysiedleni i zameldowani w spornym lokalu. Powódka miała

oferować zawarcie umowy najmu lokalu dziadkowi pozwanej oraz pozwanej, a umowa została podpisana jedynie z P. G.. Od samego początku obowiązywania umowy stan zdrowia dziadka pozwanej nie pozwalał mu na zamieszkiwanie w lokalu i przebywał do swojej śmierci w domu opieki. Pozwana wskazała na prawidłowy sposób korzystania z nieruchomości – wykonywała remonty oraz nie posiadała zaległości czynszowo-eksploatacyjnych. Pozwana podała też, że nieskutecznie starała się o zawarcie umowy najmu lokalu po śmierci dziadka P. G.. Nadto roszczenie powódki, w ocenie pozwanych, narusza zasady współżycia społecznego z art. 5 k.c. Wskazała, że pozwani spełniają warunki do przyznania im lokalu socjalnego – osiągają niskie dochody, a pozwany K. N. pobiera naukę.

(odpowiedź na pozew – k. 31-33v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

(okoliczności bezsporne)

Na mocy umowy najmu lokalu na czas nieokreślony z dnia 22 stycznia 2014 roku P. G. najmował powyższy lokal mieszkalny.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę z dnia 22.01.2014r. – k. 11-13)

P. G. zmarł dnia 12 sierpnia 2017 roku. Przed śmiercią zamieszkiwał on w (...) W (...) w R..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: odpis skrócony aktu zgonu – k. 14, zaświadczenie z dnia 03.07.2013r. – k. 15)

Pismem z dnia 16 listopada 2017 roku powódka odmówiła pozwanej S. Z. wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym dziadku P. G.. Powódka pouczyła pozwaną o wystąpieniu przeciwko niej na drogą sądową z pozwem o eksmisję na podstawie art. 222 k.c., w przypadku nie poinformowania powódki w terminie 14 dni o złożeniu pozwu przeciwko powódce w przedmiocie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym na podstawie art. 691 § 1-3 k.c.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 16.11.2017r. – k. 17)

Postanowieniem z dnia 22 marca 2018 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w sprawie o sygn. akt III SA/Gd 28/18 odrzucił skargę pozwanej S. Z. w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: postanowienie SA w Gdańsku z dnia 22.03.2018r. – k. 16)

Sporny lokal zajmowany jest obecnie przez pozwanych S. Z. oraz K. N..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: dane syntetyczne – k. 18)

Pozwani nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 14.09.2018r. – k. 30)

Pozwana S. Z. obecnie ma 46 lat. Jest wnuczką P. G.. Prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z synem K. N. (pozwany). Pozwana osiąga miesięczny dochód w wysokości około 500 zł netto miesięcznie z tytułu zatrudnienia wykonywanego na podstawie umowy zlecenia przez około 40 godzin miesięcznie. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

(dowód: rachunki do umowy zlecenia – k. 67, 68, zeznania pozwanej S. Z. – k. 70-71, płyta CD – k. 72)

Pozwany K. N. obecnie ma 19 lat. Prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z matką S. Z. (pozwaną). Jest prawnikiem P. G.. Sporadycznie otrzymuje alimenty. Otrzymuje wynagrodzenie za pracę wykonywaną na podstawie umowy

zlecenia w wysokości około 2.000 zł netto. Pozwany pobiera naukę w klasie pierwszej Liceum Ogólnokształcącego dla Dorosłych.

(dowód: zaświadczenie – k. 66, zestawienie – k. 69, zeznania pozwanego K. N. – k. 71-71v., zeznania pozwanej S. Z. – k. 70-71, płyta CD – k. 72)

Miesięczne wydatki na gospodarstwo domowe pozwanych wynoszą 518 zł, na co składa się czynsz oraz opłaty za ogrzewanie, wywóz śmieci, nieczystości i wodę.

(dowód: zeznania pozwanej S. Z. – k. 70-71, płyta CD – k. 72)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, przesłanych przez wezwane instytucje na żądanie Sądu oraz zeznań pozwanych S. Z. oraz K. N.. W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące stosunku prawnego łączącego pozwanych ze zmarłym P. G. oraz okoliczności dotyczących uregulowania stanu prawnego spornego lokalu 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 ww. albowiem są szczere, spójne i znajdują potwierdzenie w dokumentach.

Sąd nie znalazł podstaw do zawieszenia postępowania, czego domagała się strona pozwana, argumentując, że uzyskała informację, że w przedmiocie własności nieruchomości, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) w G. toczy się spór. Po pierwsze zważyć należy, że pozwani nie wskazali, na czym opierają takie twierdzenie, a po drugie Sąd rozstrzygając sprawę bierze pod uwagę stan sprawy na dzień zamknięcia rozprawy. Poza tym brak jest jakiegokolwiek informacji, aby w księdze wieczystej prowadzonej dla budynku wpisane było chociażby ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu. Niezależnie od tego należy zauważyć, iż wynajmującym lokal mieszkalny była powodowa Gmina.

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, że żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż zmarły P. G. był najemcą tego lokalu.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu po śmierci najemcy wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). Przepisy te mają zastosowanie do lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy. Natomiast w razie braku osób wymienionych w § 3 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Sąd zważył, że na dzień śmierci P. G., tj. w dniu 12 sierpnia 2017 roku – najemcy lokalu stanowiącego własność powódki, pozwani nie byli upoważnieni do wstąpienia w stosunek najmu po swoim dziadku (pозwana) i pradziadku (pозwany) P. G., albowiem nie mieścili się w gronie osób uprawnionych, a wymienionych enumeratywnie w art. 691 k.c.

Zatem postępowanie powódki w tym przedmiocie było prawidłowe.

Pozwani swój tytuł prawny do lokalu wywodzili z faktu wspólnego zamieszkiwania z najemcami. A zatem w chwili śmierci najemców, czyli najpóźniej z chwilą śmierci P. G. pozwani utracili przysługujący im pochodny tytuł do zajmowanego przez nich lokalu.

Sąd zważył, że 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 (OSNC 1974/12/204), 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. Sytuacja rodzinna i materialna pozwanych, którą Sąd ustalił nie może być uznana za szczególnie wyjątkową, tak aby uzasadniała oddalenie powództwa.

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, 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 wyżej cytowanej 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.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie wobec pozwanych nie zachodzą okoliczności do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Natomiast Sąd orzekł o fakultatywnym orzeczeniu w tym zakresie na podstawie art. 14 ust. 3 powyższej ustawy, zgodnie z którym Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd zważył, że pozwani S. Z. oraz K. N. wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe. Łącznie osiągają dochody w wysokości około 2.500 zł netto. Nadto pozwany K. N. pobiera naukę w systemie zaocznym w Liceum Ogólnokształcącym dla Dorosłych.

Sąd miał na uwadze również okoliczność, iż pozwani nie posiadają zaległości czynszowo-eksploatacyjnych i brak jest informacji, aby użytkowali sporny lokal w sposób uciążliwy dla innych mieszkańców budynku, wręcz odwrotnie z przeprowadzonych dowodów wynika, iż pozwanych cechowała dbałość o udostępniony im lokal na miarę skromnych posiadanych przez pozwanych środków finansowych, która przejawiała się choćby w dokonywanych przez nich remontach. Wypływa stąd oczywisty wniosek, że dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez pozwanych jest jak najbardziej prawidłowy.

Jednocześnie, z okoliczności sprawy nie wynika, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności, aby dysponowali możliwościami zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, poprzez wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Należy mieć na uwadze, że pozwani osiągają niskie dochody. Dochód netto per capita w gospodarstwie domowym pozwanych wynosi około 990 zł. Pozwana S. Z. z uwagi na charakter swojej pracy wykonywanej na podstawie umowy zlecenia ma ograniczone możliwości podjęcia dodatkowej pracy, gdyż jej obecna praca wymaga dyspozycyjności mogącej kolidować z dyspozycyjnością oczekiwaną od dodatkowego pracodawcy.

Z kolei mając na względzie pozwanego K. N. należy mieć na uwadze niestabilną podstawę zatrudnienia pozwanego (umowa cywilnoprawna), jego młody wiek oraz fakt łączenia pracy z pobieraniem nauki szkolnej.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania pozwanym 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.

W punkcie II. wyroku, Sąd orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu. Zważyć 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 02 października 2015 roku o sygn. 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 (LEX nr 852550) 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 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. W ocenie Sądu z poniesienie przez pozwanych kosztów procesu pogorszyłoby ich i tak już nienajlepszą sytuację majątkową. Z uwagi na przesłanki warunkujące przyznanie pozwanej lokalu socjalnego, opisane powyżej – zdaniem Sądu – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanej w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.