

Sygn. akt I C 462/22

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 28 czerwca 2023r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Iwona Górską

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 czerwca 2023r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **P. S.**

o eksmisję

nakazuje pozwanemu opuszczenie opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...);

ustala, że pozwanemu P. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

wstrzymuje wykonanie punktu 1. wyroku do czasu przedstawienia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt **I C 462/22**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew o nakazanie, aby pozwany P. S. opróżnił z wszystkich rzeczy, opuścił i wydał powodce lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...), przy ustaleniu, że pozwanemu nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wobec treści art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, że najemczynią wyżej wskazanego lokalu była I. Ł. – konkubina pozwanego, z którą z powodu zaległości czynszowych, z dniem 31 lipca 2005 roku została rozwiązana umowa. Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2005 roku w sprawie o sygn. akt I C 1573/05 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał I. Ł. oraz D. Ł. opuścić, opróżnić i wydać powodce przedmiotowy lokal, orzekając jednocześnie wobec I. Ł. o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Dnia 17 stycznia 2022 roku I. Ł. zmarła.

Pozwany zajął lokal bez tytułu prawnego. Zameldował się w lokalu dnia 24 września 2015 roku.

Pozwany wystąpił do powoda z wnioskiem o uzyskanie tytułu prawnego do spornego lokalu. Powódka nie zawarła jednak nigdy z pozwanym umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Pozwany nie reguluje wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Był również wzywany do dobrowolnego opuszczenia lokalu.

Zdaniem powódki pozwany nie posiada statusu lokatora.

(pozew – k. 4-6)

Pozwany nie złożył odpowiedzi na pozew i nie stawił się na rozprawie bez usprawiedliwienia mimo prawidłowego wezwania.

Stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G..

Najemczynią tego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 19 stycznia 2000 roku była I. Ł..

(dowód: umowa najmu – k. 9-12)

Pismem z dnia 24 maja 2005 roku umowa ta została wypowiedziana.

(dowód: wypowiedzenie – k. 13)

Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2005 roku Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I C 1573/05 nakazał I. Ł. i D. Ł., aby opróżnili, opuścili i wydali Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w G., orzekając jednocześnie, że I. Ł. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, zaś pozwanemu D. Ł. takie uprawnienie nie przysługuje.

(dowód: wyrok z dnia 16.12.2005r. w sprawie I C 1573/05 – k. 14)

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 11 marca 2010 roku nakazano, aby Z. S. (matka pozwanego) i P. S. opuścili i wydali Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), przy ustaleniu że wyżej wskazanym osobom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

(dowód: wyrok z dnia 11.03.2010r. w sprawie I C 1602/09 – k. 27 tamże)

Dnia 17 sierpnia 2015 roku pozwany zdał powódce lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w G..

(dowód: pismo z dnia 18.08.2015r. – k. 86, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 87-87v., oświadczenie – k. 88)

Co najmniej od tego czasu pozwany zamieszkiwał ze swoją konkubiną I. Ł. w lokalu numer (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) w G. i zamieszkuje tam nadal.

(fakty przyznane, a nadto wynikające z pisma z dnia 10.02.2022r. – k. 19, potwierdzenia odbioru – k. 20)

Dnia 17 stycznia 2022 roku I. Ł. zmarła.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu – k. 15)

Pozwany ma 69 lat. Nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych. Pozwany od kwietnia 2014 roku objęty jest opieką społeczną w zakresie zasiłków stałych dla osoby samotnie gospodarującej, zapłaty składek na ubezpieczenie zdrowotne dla osoby pobierającej zasiłek, świadczenia pieniężnego na zakup posiłku lub żywności, zasiłku celowego na pokrycie części lub całości kosztów leków i leczenia, a także usług opiekuńczych mających na celu zaspokojenie codziennych potrzeb życiowych.

(pismo PUP z dnia 10.10.2022r. – k. 40-41, karta świadczeń rodziny – k. 45-56)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę, znajdujących się w aktach spraw tutejszego Sądu o sygn. I C 1602/09 oraz I C 1573/05, a także uzyskanych od wezwanych do tego instytucji.

Zważyć należało, że w razie zaistnienia podstaw do wydania wyroku zaocznego (art. 340 § 1 k.p.c.) przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o faktach zawarte w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed posiedzeniem, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (art. 339 § 2 k.p.c.).

W ocenie Sądu wskazane w ustaleniach stanu faktycznego dokumenty nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez powódkę, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej. Jedynie skromny fragment ustaleń faktycznych, tj. w zakresie okresu zajęcia spornego lokalu przez pozwanego nie znajdował poparcia wprost w złożonych dokumentach (brak daty pewnej), jednak fakt ten należało uznać za przyznany jako zgodny z zasadami doświadczenia życiowego. Pozwany zdał lokal przy ul. (...) korzystając z pomocy swojej konkubiny I. Ł., u której z pewnością zamieszkał, co wynika z natury wspólnoty konkubenckiej.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił 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. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenie ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

Uprawnienia właścicielskie powódki do spornego lokalu nie budziły wątpliwości, a co wynikało wprost z przedłożonych dokumentów.

Uznać należało, że pozwany zajął lokal w sierpniu 2015 roku, a więc już po utracie prawa do zajmowania go przez jego konkubinę I. Ł.. Wyrok eksmisyjny wobec niej zapadł bowiem już dnia 16 grudnia 2005 roku.

Zdaniem Sądu, nie sposób było 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 tej podstawie oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną. Zasady współzycia 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 (por: wyrok SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94, LEX nr 82293; wyrok SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, OSNC 1999/7-8/134, wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98, LEX nr 521753, uchwała SN z 25.05.1973r. III CRN 86/73, OSNC 1974/12/204).

Sytuacja rodzinna, zdrowotna i materialna pozwanego, którą Sąd ustalił nie może być uznana za szczególnie wyjątkową do tego stopnia, aby unicestwić uprawnienia właścicielskie powódki do jej lokalu.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 wyżej wskazanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia najmu lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu.

Jednak zgodnie z art. 17 ust. 1 przepisów art. 14 i art. 16 ustawy nie stosuje się m.in., gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. W takiej sytuacji Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, gdyby było to w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione (art. 17 ust. 1a).

Sytuacja pozwanego zbliżona jest do sytuacji opisanej w wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 19 października 2015 roku w sprawie o sygn. akt I C 1836/14 (Legalis nr 2176499). Pozwany jest osobą w zaawansowanym wieku (69 lat), samotną, a jedynym jego ustalonym źródłem utrzymania są świadczenia udzielane przez ośrodek pomocy społecznej. Czasokres korzystania z tej opieki jasno wskazuje, że pozwany ma ograniczone możliwości wyjścia z niedostatku i z pewnością żyje wyjątkowo skromnie na granicy egzystencji. Oczywistym jest, że pozwany spełnia przesłanki, o których mowa w art. 14 ustawy.

Co szczególnie istotne pozwany wprowadzając się do swojej konkubiny, zajmującej przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, nie działał na szkodę powodowej Gminy, a wręcz przeciwnie. Zarówno pozwany jak i jego konkubina posiadali prawomocne wyroki eksmisyjne, zobowiązujące ich do opuszczenia zajmowanych lokali, ze wstrzymaniem ich wykonania do czasu dostarczenia im lokali socjalnych. Oczywistym zaniedbaniem Gminy w zakresie wykonywania zadań własnych, niezależnie od przyczyn takiego stanu rzeczy jest niedostarczenie przez kilka-kilkanaście lat lokali socjalnych osobom do tego uprawnionym. Byłoby rażąco niesprawiedliwe, gdyby uznać, że na skutek przeprowadzki do swojej konkubiny pozwany miał utracić prawo do zamieszkiwania w lokalu socjalnym. Pozwany zamieszkał wraz z konkubina, co również ze względów ekonomicznych było jak najbardziej uzasadnione. Zyskała na tym również powódka, do której zasobów wrócił dwupokojowy lokal w dogodnej lokalizacji tj. przy ul. (...). Gdyby pozwany nie zwrócił tego lokalu, a mimo tego zamieszkał w spornym lokalu, nadal bez zaoferowania mu umowy najmu socjalnego lokalu, nie byłoby możliwości eksmisyjowania go i uzyskania lokalu przy ul. (...). Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało, aby sytuacja pozwanego zmieniła się, poza tym, że przybyło mu lat. Pozwany wprowadzając się do swojej konkubiny zajmującej sporny lokal i oczekującej kilkanaście lat na dostarczenie lokalu socjalnego, mógł oczekiwać, że taka oferta zostanie jej przedstawiona i wspólnie zamieszkają w tym lokalu. Gdyby nie zaniedbania Gminy, I. L. legitymowałaby się tytułem prawnym do zajmowania lokalu socjalnego, a tym samym pozwany jako jej konkubent niewątpliwie posiadałby status lokatora.

Całokształt powyższych okoliczności doprowadził Sąd do przekonania, że w świetle zasad współżycia społecznego usprawiedliwione jest przyznanie pozwanemu prawa do zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania mu opuszczenia przedmiotowej nieruchomości i wydania go powódce, zasługiwało na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Natomiast na podstawie art. 17 ust. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów (...) orzeczono jak w punkcie 2. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3. wyroku oparte było o art. 14 ust. 6 ww. ustawy zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 4. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. Zważyć należało, iż nieskonkretyzowanie w art. 102 k.p.c. „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 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 odstępienie, 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.

Zdaniem Sądu pozwany jest osobą ubogą bez optymistycznych widoków na przyszłość w zakresie poprawienia sytuacji materialnej. Z pewnością prowadzi skromne życie, a podstawowe potrzeby egzystencjalne zapewnia dzięki wsparciu opieki społecznej.