

Sygn. akt: I C 911/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Dalkowska
Protokolant:	Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. w Gdyni

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko R. K., L. U., D. D., O. K., L. K.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym L. U., D. D., O. K., L. K. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);
2. orzeka o uprawnieniu pozwanych L. U., O. K., L. K. do lokalu socjalnego;
3. orzeka o braku uprawnienia pozwanej D. D. do lokalu socjalnego
4. umarza postępowanie wobec pozwanego R. K.
5. zasądza od pozwanych R. K., L. U., D. D., O. K., L. K. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. G. kwotę 680,00 zł (sześćset osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
6. nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku w punkcie I wobec L. U. , O. K. i L. K. do czasu złożenia przez Powódkę oferty najmu lokalu socjalnego.

Sygnatura akt: I C 911/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko D. D., O. K., R. K. oraz małoletnim L. K. i L. U. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce 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 na skutek prawidłowego rozwiązania 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. Równie bezskuteczne okazały się obietnice spłaty należności w ratach. 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 stycznia 2016r. Pozwani mimo otrzymania wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powodce. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, poza małoletnością L. K..

(pozew k. 2-4)

Na rozprawie w dniu 17 października 2016r. powódka cofnęła pozew w stosunku do R. K. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

(protokół rozprawy k. 42v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwana D. D. była najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 3 lutego 1993r. W przedmiotowym lokalu pozwany zamieszkuje z córką O. K. oraz małoletnimi wnukami L. K. i L. U..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 6, umowę najmu z dnia 3 lutego 1993r. k. 7-9, aneks z dnia 4 kwietnia 2011r. k. 10)

Pozwani posiadali zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Zadłużenie pozwanych narastało od wielu lat, lecz na wniosek pozwanych było rozkładane na raty na skutek ugody zawartej w dniu 5 marca 2010r. i 20 listopada 2013r. Wobec niewywiązywania się przez pozwanych z warunków ugody, pismami z dnia 29 października 2014r. i 18 września 2015r. powódka wezwała pozwaną D. D. 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 z dnia 29 października 2014r. wraz z dowodem doręczenia k. 12-12v, wezwanie do zapłaty z dnia 18 września 2015r. wraz z dowodem doręczenia k. 11-11v, wezwanie do zapłaty z dnia 24 lutego 2010r. wraz z dowodem doręczenia k. 13-13v, pismo powoda z dnia 20 listopada 2013r. k. 14, pismo powoda z dnia 5 marca 2010r. k. 15)

Pismem z dnia 19 listopada 2015r. powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności z dniem 31 stycznia 2016r. Wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone najemcom. Zaległość pozwanych na koniec listopada 2015r. wynosiła 18.883,13 zł, a odsetki 2.647,99 zł. Stawka czynszu w 2015r. kształtowała się w przedziale 545,95 – 743,90 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie umowy najmu k. 16, dane syntetyczne za rok 2015 k. 19, przesłuchanie powódki O. K. k.42-42v)

Do dnia wyrokowania pozwani nie opuścili i nie wydali przedmiotowego lokalu powodce.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: pismo powoda z dnia 24 lutego 2016r. k. 20, przesłuchanie powódki O. K. k.42-42v)

Pozwana D. D. pracuje w Anglii, lecz ma zamiar wrócić do przedmiotowego mieszkania.

Pozwana O. K. nie pracuje, zajmuje się wychowaniem dwójki małoletnich dzieci, utrzymuje się m.in. ze świadczenia z programu 500+ (1.000 zł) oraz świadczeń rodzinnych (230 zł), wcześniej pozwana pracowała w sklepie odzieżowym. Pozwana jest zdrowa.

Pozwany R. K. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu, mieszka ze swoją partnerką w G. – G..

(dowód: przesłuchanie powódki O. K. k.42-42v)

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 pozwanej O. K..

W ocenie Sądu za wiarygodne należało uznać wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy złożone przez powódkę, albowiem strona pozwana nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

W zasadzie brak było również podstaw do kwestionowania zeznań pozwanej O. K. co do jej tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, albowiem pozwana przyznała, że zarówno wezwanie do zapłaty, jak również wypowiedzenie umowy najmu zostały jej skutecznie doręczone. Jeśli natomiast chodzi o zeznania pozwanej dotyczące aktualnej sytuacji finansowej pozwanej – to zdaniem Sądu – zeznania te po części kłócą się z zasadami doświadczenia życiowego. W szczególności Sąd nie dał wiary zapewnieniom pozwanej, że nie posiada żadnych źródeł utrzymania, albowiem współcześnie nie jest możliwe, aby osoba dorosła była w stanie zaspokoić swoje potrzeby egzystencjonalne, jak też takowe potrzeby dwójki małoletnich dzieci bez jakichkolwiek środków utrzymania. Program 500 + obowiązuje dopiero od kwietnia 2016r. i w związku z tym powstaje pytanie, w jaki sposób pozwana zaspokajała swoje codzienne potrzeby przed tą datą. Zdaniem Sądu, zasady doświadczenia życiowego dają podstawy do przypuszczenia, że pozwana posiada jakieś inne dochody (np. z prac dorywczych), których nie chce ujawnić lub też środków utrzymania dostarcza jej mąż.

Podstawę prawną roszczenia powoda 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 art. 222 § 1 k.c. przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wyd. 1, 2016).

W ocenie Sądu wszystkie powyższe przesłanki zostały w niniejszej sprawie spełnione. Przede wszystkim, nie było kwestionowane, że powódce Gminie M. G. przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...). Powyższa okoliczność wynika jednoznacznie z działu II księgi wieczystej nr (...). Nadto, nie ulegało także żadnej wątpliwości, że pozwana D. D. była najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 3 lutego 1993r., co wynika z przedłożonych przez powoda dokumentów. W ww. lokalu wraz z najemcą zamieszkują również jej córka O. K. oraz wnuki L. K. oraz L. U., którzy swój tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu wywodzili od najemcy na podstawie stosunków prawnorodzinnych. Zatem, w świetle powyższych rozważań pozwani pozostawali lokatorami 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.). 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. Powyższy przepis znajduje zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanej D. D. i pozostałych lokatorów, ponieważ byli oni zobowiązani do opłacania czynszu na mocy umowy 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. Zważyć należy, iż na koniec listopada 2015r. zaległość najemcy z tytułu czynszu najmu i pozostałych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu wynosiła 18.883,13 zł, przy czym miesięczna stawka czynszu w 2015r. kształtowała się w przedziale 545,95 – 743,90 zł. Wysokość zadłużenia nie była kwestionowana przez pozwanych, pozwana przyznała, że aktualnie zadłużenie wynosi około 20.000 zł. Z powyższego jednoznacznie wynika, że pozwani posiadali zadłużenie znacznie przekraczające należności za trzy pełne okresy płatności. Nadto, w świetle przedłożonych dokumentów nie budzi wątpliwości Sądu, że powódka będąca właścicielem przedmiotowej nieruchomości dochowała trybu przewidzianego w przepisie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W dniach 29 października 2014r. i 18 września 2015r. powódka skierowała bowiem do pozwanej D. D. wezwania do zapłaty zadłużenia, wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin na uiszczenie należności z zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku spłaty zadłużenie w tym terminie. Przedmiotowe wezwania zostały pozwanej doręczone odpowiednio w dniach 5 listopada 2014r. i 24 września 2015r., co wynika z załączonych potwierdzeń odbioru. Następnie, wobec braku spłaty zadłużenia, pismem z dnia 19 listopada 2015r. powódka wypowiedziała pozwanej D. D. umowę najmu. Fakt skutecznego doręczenia wypowiedzenia został przyznany przez pozwaną O. K.. Wobec powyższego przyjąć należało, iż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w przywołanych powyżej przepisach prawa umożliwiające właścicielowi na skuteczne rozwiązanie z lokatorem stosunku najmu. Powyższe przesądza również o tym, że tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu utracili również córka pozwanej najemczynie O. K. i małoletnie wnuki, którzy swój tytuł wywodzili – na podstawie stosunków prawnorodzinnych – od pozwanej D. D., która była stroną umowy najmu. Jednocześnie wskazać należy, iż brak jest regulacji prawnych (ustawowych), które nakazywałyby jako stronę umowy najmu traktować wszystkie osoby, które zajmują dany lokal, a w konsekwencji powódka nie miała obowiązku wypowiadać przedmiotowej umowy najmu również w stosunku do pozostałych pozwanych. Podkreślić należy, iż mimo skutecznego rozwiązania stosunku najmu pozwani nadal zajmują przedmiotowy lokal, pozbawiając tym samym powódkę prawa do władania przedmiotem własności. Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje żadne skuteczne wobec powoda uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania im opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powodowi, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

W świetle zebranego materiału dowodowego 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: orzeczenie SN z 22 listopada 1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyrok SN z 27 stycznia 1999r. II CKN 151/98, wyrok SN z 22 marca 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 w żadnym wypadku zostać uznana za szczególnie wyjątkową w rozumieniu powyższych judykatów. Przede wszystkim podkreślić należy, iż żadne z pozwanych nie jest obłożnie chore, nie wymaga stałej opieki osób trzecich, dorośli pozwani funkcjonują samodzielnie w życiu codziennym. Stan zdrowia nie uniemożliwiał zatem pełnoletnim pozwanym podjęcia pracy zarobkowej celem spłaty zadłużenia i spłaty bieżących należności. Bez wątpienia fakt, że pozwani nie wykorzystywali swoich możliwości zarobkowych nie może prowadzić do unicestwienia roszczenia właściciela wynikającego z art. 222 § 1 k.c., albowiem przeczyłoby to istocie konstytucyjnej ochrony prawa własności.

Nie może być bowiem tak, że najemcy uporczywie nie wywiązują się ze swoich zobowiązań i nadal korzystają z przedmiotu najmu, a właściciel nie może wykonywać uprawnień wynikających z prawa własności i musi tolerować taki stan rzeczy. Oddalenie powództwa prowadziłoby do promowania zjawisk negatywnych społecznie. Na marginesie wskazać należy, iż pozwani nie znajdują się na skraju ubóstwa, ze świadczeń pomocy społecznej (świadczenie 500+ czy zasiłek rodzinny) są w stanie zaspokoić swoje najpilniejsze potrzeby związane z bieżącym utrzymaniem, a nadto, jak wskazano powyżej, najprawdopodobniej posiadają jeszcze inne źródła dochodu, choćby w postaci środków utrzymania dostarczanych przez ojców małoletnich pozwanych. Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że powódka dwukrotnie rozkładała na raty zadłużenie z tytułu czynszu najmu, niemniej pozwani nie wywiązali się z warunków ugody, a zadłużenie nadal rosło. Niewątpliwie zatem powódka usiłowała polubownie rozwiązać spór, umożliwiając pozwany zarówno spłatę zadłużenia jak i zachowanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Tylko i wyłącznie postawa pozwanych spowodowała, że stracili oni tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. W tym stanie rzeczy, Sąd nie dopatrzyl się żadnych okoliczności mogących stanowić nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Poczynione powyżej ustalenie, że pozwani posiadają status byłych lokatorów w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje obowiązkiem orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia. Jak bowiem podnosi się w judykaturze przepisy art. 14 i 15 OchrLokU mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, natomiast z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (por. uchwała SN z 15 listopada 2001r., III CZP 66/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 109). Obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy wynika z przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. 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.

Z uwagi na powyższe obligatoryjne przesłanki do orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego zachodzą wyłącznie w stosunku do L. U. i L. K. będących osobami małoletnimi oraz pozwanej O. K., która nad małoletnimi sprawuje opiekę (art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy). Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie dostarczył natomiast żadnych podstaw do przyznania takiego uprawnienia pozwanej D. D.. Pozwana nie złożyła zeznań w niniejszej sprawie, ani też nie przedłożyła żadnych dowodów świadczących o tym, że spełnia przesłanki do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego.

Wobec powyższego, skoro pozwani O. K., L. K. i L. U. spełniają przesłankę 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 z urzędu do ustalenia im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia ww. pozwany przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Natomiast, wobec pozwanej D. D. orzekł o braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

Na mocy przepisów art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył natomiast postępowanie w stosunku do pozwanego R. K., albowiem powódka wobec niego cofnęła pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Jak natomiast stanowi art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z

cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Oceniając czynność procesową powoda w myśl przepisu art. 203 § 4 k.p.c. Sąd nie dopatrył się okoliczności wskazujących na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejsze postępowanie pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 680 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej (480 zł).