

Sygn. akt: I C 1123/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
Protokolant:	p.o. sekretarz sądowy Paulina Warchoł

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej G.

przeciwko P. P. (1), B. P., K. K.

o eksmisję

1. Nakazuję pozwanym B. P. i P. P. (1) by opróżnili ze wszystkich swoich rzeczy i wydali powódce Gminie Miejskiej G. w stanie wolnym lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...).
2. Nie przyznaje pozwanym prawa do lokalu socjalnego.
3. Umarza postępowanie w stosunku do K. K..
4. Zasądza od pozwanych B. i P. małżonków P. na rzecz powódki Gminy Miejskiej G. kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

Sygn. akt I C 1123/18

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska G. domagała się nakazania pozwanym B. P., P. P. (1), K. K., by opróżnili ze wszystkich swoich rzeczy, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w G., przy ul. (...), wchodzący w skład gminnych zasobów mieszkaniowych. Jednocześnie domagała się nieprzyznawania pozwanym lokalu socjalnego oraz wносиła o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego żądania wskazała, że jest właścicielką zajmowanego przez pozwanych lokalu mieszkalnego, pozwani zaś zajmują ów lokal bez żadnego tytułu prawnego. Powódka podniosła przy tym, że umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawarła na czas nieokreślony z B. U., dziadkiem pozwanej B. P., który korzystał z lokalu mieszkalnego do dnia wyprowadzki do Domu Pomocy Społecznej przy ul. (...) w G., a który zezwolił pozwanym na zamieszkiwanie w tymże lokalu. Jak wskazała powódka, zarówno za życia, jak i po śmierci w/w, pozwani nie partycypowali w kosztach utrzymania lokalu, nie opiekowali się schorowanym B. U., a nawet stosowali wobec niego przemoc psychiczną i fizyczną. Argumentowała, że pozwani bezskutecznie występowali do Gminy Miejskiej G. z prośbą o zawarcie umowy najmu, powodowa gmina zaś nie znajdowała podstaw do zawarcia z pozwanymi umowy najmu, zwłaszcza przez wzgląd na powstałe z winy

pozwanych zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Strona powodowa wskazała wreszcie, że próby polubownego załatwienia sprawy, zmierzające do dobrowolnego wydania lokalu przez pozwanych okazały się bezskuteczne.

Pismem z dnia 7.09.2018 r. (data wpływu do tut. Sądu) powódka cofnęła pozew w stosunku do pozwanego K. K., a to wobec opuszczenia przez niego lokalu objętego sporem.

P. P., P. P. (1) nie kwestionowali braku tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego, ani nawet tego, że nie partycypowali w opłatach z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wskazali jednak, że należycie wypełniali obowiązki wynikające z opieki nad zmarłym B. U., decyzja zaś o jego wyprowadzce do domu pomocy społecznej wynikała wyłącznie z jego własnej woli. Kwestionowali przy tym, by dochodziło z ich strony do przemocy wobec zmarłego najemcy, zarówno tej fizycznej, jak i psychicznej. Jednocześnie wnosili o przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Wskazywali, że są osobami bezrobotnymi, ale od września 2018 r. regularnie spłacają zadłużenie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka Gmina Miejska G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G., przy ul. (...), wchodzącego w skład gminnych zasobów mieszkaniowych.

W dniu 2.11.2011 r. powódka zawarła z B. U. umowę najmu w/w lokalu mieszkalnego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W § 2 umowy wskazano, że uprawnionymi do stałego zamieszkiwania w spornym lokalu jest w/w najemca, pozwana B. P. (wnuczka najemcy), oraz pozwany P. P. (1) (mąż wnuczki najemcy). Jednocześnie na wniosek najemcy w lokalu został zameldowany jego prawnuczek, tj. K. K..

Najemca B. U. na kilka miesięcy przed swoją śmiercią, tj. w dniu 25.09.2017 r. opuścił w/w lokal mieszkalny i zamieszkał w Domu Pomocy Społecznej przy ul. (...) w G.. Jednocześnie pismem z dnia 19.10.2017 r. zwrócił się do Burmistrza Miasta G. z prośbą o rozwiązanie w/w umowy najmu lokalu mieszkalnego, wskazując przy tym, że do dnia 25.09.2017 r. przekazywał na rzecz wnuczki – pozwanej B. P. kwotę 1800 zł miesięcznie na pokrycie opłat mieszkaniowych. Pismem z dnia 26.10.2017 r. powódka poinformowała B. U., że wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy najmu z dniem 19.10.2017 r.

(**dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 10-11v,**

pismo B.U. z dnia 4.08.2015 r. – k. 12

pismo B.U. z dnia 19.10.2017 r. dot. rozwiązania umowy najmu – k. 57

pismo Gminy Miejskiej G. z dnia 26.10.2017 r. – k. 13)

Pozwana B. P. pismem z dnia 13.10.2017 r. występowała do Burmistrza Miasta G. o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po B. U.. Pismem z dnia 2.11.2017 r. poinformowano pozwaną, że nie należy do kręgu osób, którym może być oddany w najem lokal po jego opuszczeniu przez najemcę. Jednocześnie powodowa gmina wezwała pozwaną do opuszczenia lokalu mieszkalnego. Pozwani nie występowali do Gminy G. o przyznanie lokalu socjalnego, ani też nie domagali się sądowego ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

(**dowód: pismo Gminy Miejskiej G. z dnia 2.11.2017 r. – k. 14)**

Przyczyną konsekwentnej odmowy zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z pozwanymi było stosowanie przemocy psychicznej i fizycznej przez pozwanych wobec najemcy B. U., w tym pobicie B. U. przez pozwanego P. P. (1) we wrześniu 2017 r., co stanowiło bezpośrednią przyczynę wyprowadzki w/w do Domu Pomocy Społecznej w G.. Nadto podejrzenie sprzeniewierzenia środków finansowych, przekazywanych pozwanym na poczet czynszu i innych opłat za mieszkanie.

Lokal mieszkalny, w którym mieszkał najemca B. U. był zaniedbany i niesprzątny. Pomimo przekazywania pozwanym przez B. U. środków finansowych, z tytułu użytkowania spornego lokalu powstało zadłużenie w zakresie opłat czynszowych i eksploatacyjnych. U B. U. pielęgniarka środowiskowa stwierdziła powierzchowne urazy związane z pobiciem.

(dowód: kartoteka księgowa lokalu- k. 15-17,

zeznania świadka D. M. – k. 84v,

zeznania świadka K. S.- k. 93,

zeznania świadka K. B.- k. 93v,

kserokopia nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia

19.09.2018 r., sygn. I C 1206/18 – k. 97

zeznania świadka J. S. – k. 98)

Pozwani B. P. i P. P. (1) pracowali. Do dnia 26.10.2017 r. otrzymywali pomoc finansową z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. w postaci zasiłku okresowego z powodu bezrobocia, pomocy w zakresie dożywiania oraz zakupu odzieży. Pozwany P. P. (1) nie pozostaje w zatrudnieniu od dnia 2.11.2018 r. i pobiera zasiłek dla bezrobotnych. Pozwana B. P. od dnia 13.11.2018 r. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Pozwani nie korzystają ze świadczeń ZUS, ani KRUS.

(dowód: pismo Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 17.09.2018 r. – k. 47,

decyzje Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 8.11.2018 r. oraz 16.11.2018 r. –

k. 67-68, pisma z ZUS oraz KRUS – k. 49, 51-52)

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie bezspornym był ustalony w sprawie stan faktyczny w zakresie stosunku umownego łączącego B. U. z powódką, fakt rozwiązania tejże umowy przez najemcę i jego wyprowadzki na kilka miesięcy przed śmiercią do Domu Pomocy Społecznej w G. – wynika on nie tylko z dokumentów, ale także ze zgodnych twierdzeń stron. Podobnie bezspornym było to, że pozwani nie mają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i bezskutecznie zwracali się do Gminy Miejskiej G. o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym B. U..

Kwestia sporna w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy zasadne jest w okolicznościach przedmiotowej sprawy żądanie powódki orzeczenia eksmisji wobec pozwanych i czy, w razie orzeczenia przez Sąd eksmisji, przysługuje im lokal socjalny. Jakkolwiek bowiem pozwani nie kwestionowali, że nie byli stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, to jednak wywodzili, że odmowne stanowisko Gminy Miejskiej G. co do zawarcia umowy najmu przez pozwanych było nieuzasadnione, a przyczyny tejże odmowy nie znajdowały pokrycia w rzeczywistości. Sporną przy tym pozostała kwestia stosunków między pozwanymi a zmarłym B. U., w szczególności traktowania B. U. przez pozwanych oraz sprawowania przez pozwanych opieki nad zmarłym.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wobec tego, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny, rozpoznanie powództwo musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) (t.j. Dz.U.2018.1234 t.j. z dnia 26.06.2018 - zw. dalej u.o.p.l.). Ustawodawca w tej ustawie wprowadził regulacje dotyczące eksmisji z lokali

mieszkalnych, w szczególności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego dodatkowo wskazując niezbędne elementy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego i ogółu ujawnionych okoliczności, nie budzi wątpliwości tut. Sądu, że pozwani zajmują sporny lokal mieszkalny bez żadnego tytułu prawnego i nie przysługuje im wobec tego lokalu żadne skuteczne względem powódki prawo do lokalu. Okoliczności te w istocie nie były kwestionowane przez pozwanych w toku niniejszej sprawy. Niewątpliwie pozwani nadal zajmują lokal mieszkalny, pozostający w zasobach mieszkaniowych powodowej gminy, znając jednocześnie stanowisko Gminy Miejskiej G. odnośnie wstąpienia przez pozwanych w stosunek najmu.

Należy dostrzec, że w toku postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie ujawniły się przyczyny konsekwentnego stanowiska powodowej Gminy Miejskiej G. co do odmowy zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu mieszkalnego. Przeprowadzone postępowanie dowodowe, w tym w szczególności zeznania świadków – dwóch lekarzy, pielęgniarki środowiskowej oraz pracownika miejskiego ośrodka pomocy społecznej pozwoliły tut. Sądowi na stworzenie wizji, w jakich warunkach i okolicznościach żył B. U., mieszkając z wnuczką i jej mężem (pozwanymi w sprawie). Ze współbrzmiających zeznań tychże świadków wynika, że opieka nad schorowanym najemcą i traktowanie go przez pozwanych - nie przebiegały należycie. Z zeznań tychże świadków wynika współbrzmiająco, że pozwani nie opiekowali się B. U.. Zmarły mieszkał w niesprzątanym od miesięcy pokoju, ani nie mógł liczyć na pomoc rodziny w zakresie transportu do lekarzy. Jak wskazał świadek K. B. (2) – pielęgniarka środowiskowa, jak był dzień emerytury to wszyscy się schodzili i „skubali” jego emeryturę, zostawało mu około 50 zł, a i to wnuk wyciągnął od niego, skarżył się, że nie ma ani grosza. Jednocześnie zmarły przeszkadzał pozwanym, bo wstawał w nocy i za głośno szurał kapciami, co spowodowało, że został uderzony przez pozwanego P. P. (1). Pozwani przy tym kwestionowali zeznania świadków i oponowali stanowczo, by opisywane przez nich zdarzenia miały miejsce. Podkreślić należy jednak, że Sąd przesłuchał na w/w okoliczności czworo świadków, tj. pielęgniarkę K. B. (2), lekarzy J. S. (2) i K. S. (2) oraz pracownika miejskiego ośrodka pomocy społecznej D. M. (2), którzy to świadkowie przedstawili tut. Sądowi jasny i w sposób niebudzący wątpliwości fakt, że zarówno wnuczka mieszkająca ze swoim dziadkiem (pozwana), jak i jej mąż (pozwany) w sposób niewłaściwy zajmowali się dziadkiem i niewłaściwie odnosili się do tego dziadka. Zarówno z zasad doświadczenia życiowego, jak i z praktyki orzeczniczej jest dla tut. Sądu oczywiste, że udanie się przez osobę w podeszłym wieku do domu pomocy społecznej nie jest dla niej pożądaną decyzją, a niejednokrotnie – ostatecznością. Odnosi się to w szczególności do takich osób, które mają stosunkowo wysoką emeryturę i byłiby w stanie ponieść koszty prywatnej opieki w domu, czyli takich, jakim w realiach tej sprawy był najemca B. U.. Tymczasem B. U. zdecydował się na rozwiązanie umowy najmu z powodową gminą i udanie się do domu pomocy społecznej. Znamienne przy tym jest to, że B. U. w piśmie kierowanym do powódki, stanowiącym rozwiązaniem umowy najmu wprawdzie wskazał, że przekazywał na rzecz pozwanej B. P. środki na opłacanie czynszu, a ona ich nie uiszczala, ale jednocześnie w piśmie tym daremnie szukać jakiegokolwiek pozytywnej treści na temat wnuczki i jej męża, uzasadniające jakoby przyjęcie po stronie B. U. chęci, że opuszczany przezeń lokal mieszkalny może nadal zajmować wnuczka wraz z mężem. Niewątpliwie, gdyby stosunki pomiędzy B. U. a pozwanymi były poprawne, to z całą pewnością w przypadku trudnej sytuacji mieszkaniowej pozwanych zmarły B. U. zachowałby się inaczej. W realiach tej sprawy tego zabrakło, co oznacza, że w/w musiał mieć żal co do tego jak jest przez wnuczkę i jej męża traktowany. W szczególności zeznania świadka J. S. (2) oraz świadka K. B. (2) to zeznania, które demaskują całą niewłaściwą postawę pozwanych względem starszego człowieka. Twierdzenia świadka J. S. (2) w zakresie tego, że były świeże ślady pobicia B. U., w zestawieniu z tym, co świadek usłyszała od B. U. dają jasny obraz tego, że to pobicie, na które uskarżał się zmarły B. U., to nie było pobicie sprzed miesiąca, a nawet nie pobicie a jedynie upadek, jak twierdził pozwany. Z zasad doświadczenia życiowego oraz z wiedzy zawodowej i praktyki orzeczniczej Sądu wynika, że tego typu bolesności świadczą o tym, że urazy te były bezpośrednim następstwem „świeżego” pobicia. Nie da się niewątpliwie tejże okoliczności zweryfikować twierdzeniami B. U., ale podkreślić należy, że zeznania dwóch lekarzy, pielęgniarki środowiskowej oraz pracownika miejskiego ośrodka pomocy społecznej nie zostały skutecznie podważone przez pozwanych. To, co pozwani usiłowali podważyć było w gruncie rzeczy polemiką z niekorzystnymi dla nich zeznaniami w/w świadków, nadto polemiką głośną, bowiem niepopartą żadnymi innymi okolicznościami.

Reasumując powyższe Sąd stanął na stanowisku, że powódce przysługuje względem pozwanych roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c., pozwany zaś nie przysługuje prawo do zajmowania spornego lokalu pozostającego w zasobach powodowej gminy. Sąd w związku z tym uznał żądanie powódki wydania przez pozwanych lokalu za w pełni uzasadnione, co w konsekwencji skutkowało orzeczeniem jak w pkt I sentencji wyroku.

Zajęcie przez pozwanych lokalu objętego żądaniem pozwu bez tytułu prawnego oznacza, że pozwani należą do jednej z kategorii osób, do których – stosownie do art. 17 u.o.p.l. – nie stosuje się przepisów dotyczących uprawnienia do lokalu socjalnego, zawartych w art. 14 u.o.p.l. Przy tym podkreślić należy dodatkowo, że pozwani nie ponoszą opłat z tytułu użytkowania lokalu objętego sporem. Nie uszło uwadze tut. Sądu, że sytuacja majątkowa pozwanych wprawdzie nie jest najlepsza, bowiem oboje pozostają obecnie bez zatrudnienia, ale jednocześnie rok temu nabyli samochód. Są zatem rzeczy, które według pozwanych są ważniejsze niż to, by wywiązać się z zapłaty czynszu z tytułu zajmowanego lokalu. Stanowisko gminy mogłoby zdaniem Sądu nie być tak radykalne i konsekwentne, gdyby pozwani wykazali się dobrą wolą i ponosili opłaty czynszowe. Tymczasem pozwani nie dali szansy powodowej gminie na ocenę, iż pomimo niewłaściwego zajmowania się B. U., ponoszą opłaty i starają się nie zalegać z czynszem. U pozwanych tut. Sąd nie dostrzega takiego działania. W związku z powyższym, uznając, że pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego i niewłaściwie zachowywali się wobec B. U., a to zachowanie z całą pewnością nosi znamiona znęcania fizycznego, ale też psychicznego (skoro zostawiało się starszego człowieka w pokoju od wielu miesięcy niesprzątanym i niechlujnym), pozwany nie służy uprawnieniu do lokalu socjalnego, o czym orzeczono jak w pkt II sentencji. Przy tym nie uszło uwadze tut. Sądu, że nad łóżkiem B. U. wisiał jego mundur wojskowy, który wyglądał jak nowy prosto z pralni (vide: zeznania świadka J. S. (2)), co w opozycji do nieporządku panującego w całym lokalu mieszkalnym, w szczególności pogniecionych na półkach ubrań, czy zastawionych puszkami półek, świadczy o głębokiej wrażliwości B. U., a jednocześnie o niewzruszonej postawie pozwanych przeczącej zapewnieniu osobie w podeszłym wieku godnego życia.

Uwzględniając, że zgodnie z art. 355 § 1 i 2 k.p.c., Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne, a przy tym okoliczność cofnięcia pozwu w stosunku do pozwanego K. K., orzeczono jak w pkt III sentencji postanowienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c., jak w pkt IV sentencji. Na owe koszty składała się kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 240 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265, t.j. z dnia 30.01.2018 r.).