

Sygn. akt: *IC 692/16*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego D. D.

Dnia 25 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. A. B. w dniu 25 stycznia 2017 r.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **I. D., M. D., D. D.** oraz **T. D.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym **I. D., M. D., D. D.** oraz **T. D.** opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym **I. D., M. D., D. D.** oraz **T. D.** przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G. i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. oddala wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności;

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Powódka **Gmina M. G.** pozwem wniesionym przeciwko **I. D., M. D., D. D.** oraz **T. D.** domagała się nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) w G. oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka wskazała, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu została wypowiedziana z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych. Powódka wzywała pozwanych do opuszczenia oraz opróżnienia zajmowanego lokalu, jednakże bezskutecznie.

Pozwani **I. D.** oraz **T. D.** w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa o eksmisję. Wskazali, że toczy się postępowanie o przywrócenie im tytułu prawnego do lokalu na podstawie umowy najmu. Natomiast pozwany **M. D.** na rozprawie w dniu 25 stycznia 2017 r. wniósł o oddalenie powództwa kwestionując skuteczność doręczenia wypowiedzenia umowy najmu, z uwagi na brak jego otrzymania.

Pozwany **D. D.** nie złożył odpowiedzi na pozew.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położonego w G. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów Gminy M. G.. W dniu 1 czerwca 1989 r. poprzednik prawny powódki zawarł z **I. D., M. D.** umowę najmu przedmiotowego lokalu. W lokalu tym obecnie zamieszkuje **I. D., M. D.** wraz z dziećmi **D. D.** i **T. D.**

Okoliczności bezsporne, vide: umowa z 1 czerwca 1989 r., k. 9-10.

Pismami datowanymi na 22 lutego 2010 r. pozwani I. D. oraz M. D. zostali uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zaległości czynszowe w łącznej kwocie 2.503,05 zł i jednocześnie zostali wezwani do uiszczenia zaległości. Wobec nieuregulowania zaległości powódka pismami datowanymi na 27 kwietnia 2010 r. wypowiedziała pozwanym I. D. oraz M. D. umowę najmu.

Dowody: pisma powódki wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 11-16.

Pismami datowanymi na 10 marca 2016 r. pozwani I. D., M. D. D. D. i T. D. zostali wezwani do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu.

Okoliczność bezsporna, vide : pisma wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 17-22.

Pozwana I. D. nie figuruje i nie figurowała w ewidencji osób bezrobotnych, ani poszukujących pracy w PUP w G.. Pozwani M. D., D. D. oraz T. D. nie posiadają statusu osoby bezrobotnej, ani poszukującej pracy w PUP w G..

I. D., M. D., D. D. nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej. T. D. będący osobą niepełnosprawną korzysta ze świadczeń pomocy społecznej od września 2001 r. m.in. otrzymuje bezterminowo od 1 listopada 2016 r. zasiłek pielęgnacyjny w wysokości 153 zł oraz zasiłek stały w wysokości 481 zł.

T. D., D. D. oraz I. D. nie pobierają renty i emerytury. Emeryturę pobiera M. D. w wysokości 1.200 zł.

Dowody: pismo z PUP, k. 55; pismo z (...), k. 65-73; pismo z ZUS, k. 74-81; zeznania pozwanego M. D., k. 141-142; zeznania pozwanej I. D., k. 87; zeznania pozwanego T. D., k. 87-88.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie jest w istocie bezsporny.

Sąd ustalił okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie załączonych dokumentów, w tym w szczególności na podstawie umowy najmu, uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia najmu, wypowiedzenia najmu oraz pozostałych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz aktach lokalu. Wskazać należy, że dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała. Z dokumentów tych wynikają bezsporne pomiędzy stronami okoliczności co do zajmowania przez pozwanych lokalu na podstawie umowy, a następnie jej skutecznego wypowiedzenia w związku z zaprzestaniem uiszczania przez pozwanego czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

Za wiarygodne sąd uznał również okoliczności przedstawione przez pozwanych opisujące ich sytuację zdrowotną i materialną, których strona przeciwna nie zakwestionowała, a które znajdują potwierdzenie w treści dokumentów wymienionych w części uzasadnienia opisującej stan faktyczny.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 §1 k.c., zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Według wskazania art. 222 §1 in fine k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Zgodnie natomiast z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 – zwanej dalej ustawą) – jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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 przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Pozwani I. D., D. D. oraz T. D. nie kwestionowali zarówno skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu, z uwagi na powstałe zadłużenie z tytułu opłat za wynajem lokalu, jak również uprzedzenia pozwanych o zamiarze wypowiedzenia najmu z wyznaczeniem dodatkowego terminu, po bezskutecznym upływie którego wypowiedziano najem ze wskazaniem przyczyny tej czynności. Podkreślić także należy, że pozwani nie podnieśli, jakoby dysponowali skutecznym względem powódki uprawnieniem do władania lokalem, a pozwany M. D., który wprowadził kwestionował skuteczność wypowiedzenia, jednakże okoliczności tej nie wykazał, do czego był zobowiązany zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c., poprzestając jedynie na głośnych twierdzeniach.

Obowiązkiem sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanych zachodzą przesłanki do orzeczenia o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733; dalej jako u.o.l.). Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l., a nie wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l. jako lokatora w myśl tej ustawy traktuje się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie ulega wątpliwości, że pozwani objęci wyrokiem takimi lokatorami byli.

Z uwagi na powyższe sąd na mocy przepisu art. 222 §1 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku. W związku z faktem, że pozwany D. D. pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie rozprawy nie stawił się na nią, a nadto, pomimo zobowiązania do złożenia odpowiedzi na pozew, nie złożył tejże, dlatego też odnośnie niego wyrok ma charakter zaocznego na podstawie art. 339 §1 k.p.c.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o własności lokali, nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, ubezwłasnowolnionego lub niepełnosprawnego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby takie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że osobą niepełnosprawną w rozumieniu art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.l. jest pozwany T. D..

Ponadto zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 6 u.o.l., nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Zgodnie tymczasem z §4 ust. 1 w zw. z §2 pkt 10 uchwały nr XXII/651/04 (...) G. z 25 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) G. oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa (...) lokale socjalne wynajmowane są osobom (gospodarstwom domowym w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych) zamieszkującymi z zamiarem stałego pobytu na terenie (...) G. i pozostającymi w niedostatku, tzn. których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę 75% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa GUS, która to kwota w chwili orzekania wynosiła 882,56 zł x 75% x 4 osoby = 2.647,68 zł (MP z 2016 r., poz. 168). W myśl art. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71, poz. 734 ze zm.) gospodarstwem domowym jest gospodarstwo prowadzone przez osobę (...) samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Jak więc wynika z akt sprawy pozwani obecnie tworzą wieloosobowe gospodarstwo domowe. Biorąc natomiast pod uwagę zeznania pozwanych I. D., M. D. oraz T. D. o osiągniętych przez pozwanych dochodach – przy czym strona powodowa nie zakwestionowała, ażeby było inaczej – uznać należało, że wszyscy pozwani spełniają te przesłanki.

Sąd miał na uwadze również podeszły wiek pozwanego M. D., który - zdaniem sądu - również powinien predysponować do przyznania mu lokalu socjalnego.

W toku procesu nie było ponadto przez powódkę podnoszone, aby pozwani mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany – w świetle ustalonych okoliczności faktycznych nie można w szczególności przyjąć, aby przysługiwało mu prawo do innego mieszkania.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należało, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 4 u.o.l. i dlatego sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Sąd rozważał ponadto czy w świetle art. 5 k.c. żądanie eksmisji nie pozostaje w tej konkretnej sytuacji sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. W myśl art. 5 k.c. nie można bowiem czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wskazać jednakże należy, że dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Istotą prawa cywilnego jest bowiem strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. W doktrynie i orzecznictwie ugruntował się pogląd, zgodnie z którym zastosowanie art. 5 k.c. nie może w rezultacie doprowadzić do utraty bądź nabycia prawa podmiotowego (tak wyrok SN z 07 grudnia 1965 r., III CR 278/65). Szczególnie ostrożnego podejścia wymaga stosowanie art. 5 k.c. w sprawach dotyczących własności. Ochrona własności jest bowiem zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska – demokratyczne państwo prawne – chroni własność, stosownie do art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 listopada 1994 r., sygn. II CRN 127/94, art. 320 k.p.c. w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach – a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego – pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela. W realiach niniejszej sprawy sąd stwierdził, że zasady współżycia społecznego nie stoją na przeszkodzie uwzględnienia żądania pozwu, zaś ewentualne oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. w istocie prowadzić by mogło do pozbawienia właściciela atrybutów przysługującego mu prawa. Nadto wskazać należy, że orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego – wobec stwierdzenia ustawowych ku temu przesłanek – powoduje, że chroniony jest interes strony pozwanej, a art. 5 k.c. nie znajdzie zastosowania.

Sąd oddalił w punkcie III sentencji wnioski o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, wobec braku zaistnienia przesłanek określonych w art. 333 k.p.c., a nadto wobec brzmienia art. 14 ust. 6 ustawy o własności lokali, która nakazuje w przypadku orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania nimi pozwanych, mając na uwadze zarówno ich ciężką sytuację majątkową - dochód, który pozwani osiągają wynosi niespełna 500 zł miesięcznie na osobę.

(...)

1. (...)

2. (...)I. D..