

Sygn. akt I C 671/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko H. S. (1) i S. S. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu **H. S. (2)** opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi **Gminie M. G.** lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G.;

II. ustala, że pozwanemu **H. S. (2)** przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I do czasu złożenia pozwanemu **H. S. (2)** przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nakazuje pozwanemu **S. S. (1)** opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G.;

V. ustala, że pozwanemu **S. S. (1)** nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G..

VI. zasądza od pozwanych **H. S. (2)** i **S. S. (1)** rzecz powoda **Gminy M. G.** kwotę 320zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygn. akt I C 671/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew o nakazanie S. S. (1), aby opróżnił, opuścił i wydał powodce lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...) oraz o ustalenie, iż pozwanemu nie przysługuje lokal socjalny.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielem spornego lokalu, zaś pozwany nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu. Z najemcą H. S. (2) został bowiem rozwiązany stosunek najmu z powodu istnienia zaległości w zapłacie czynszu znacznie przekraczających trzy okresy płatności.

/pozew k. 3 i 7 – 8 /

Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2015r. sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego H. S. (2).

(postanowienie k.38)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), którego najemcą był pozwany H. S. (2).

(okoliczność bezsporna: umowa najmu k. 12 - 13, aneksy k. 14 - 15)

Ponieważ pozwany posiadał zaległości w zapłacie opłat czynszowych w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności, pismem z dnia 7 czerwca 2013r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległości w terminie 30 dni pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

(okoliczność bezsporna: wezwanie k. 21, zestawienie należności k. 25 - 27)

Pismem z dnia 30 sierpnia 2013r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu z powodu zaległości w zapłacie należności czynszowych. Umowa najmu spornego lokalu wygasła z dniem 31 października 2013r.

(okoliczność bezsporna: wypowiedzenie k. 22, dowód doręczenia k. 22v).

Powódka wystąpiła przeciwko pozwanemu z pozwem o eksmisję w 2014r., jednak postępowanie to na zgodny wniosek zostało zawieszona na okres 11 miesięcy. W tym czasie za zgodą pozwanego H. S. (2) do spornego lokalu wprowadził się S. S. (1) w zamian za regulowanie opłat do Gminy. Po otrzymaniu pozwu w niniejszej sprawie pozwany wymeldował się i opuścił lokal. Zamieszkuje obecnie u rodziców. W spornym lokalu pozostawił jeszcze kilka swoich rzeczy.

(dowód: zeznania pozwanego H. S. – płyta k. 54 – 00:04:04 – 00:15:50, zeznania pozwanego S. S. - płyta k. 54 – 00:17:05 - 00:22:10)

Pozwany H. S. (2) ma 46 i jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotny. Obecnie pracuje dorywczo z czego uzyskuje dochód w kwocie około 800 zł miesięcznie. Wraz z pomocą S. S. (1) spłacił całe zadłużenie za lokal.

Pozwany S. S. (1) ma 38 lat pracuje za granicą z czego uzyskuje dochód średnio w wysokości około 2000 euro miesięcznie.

(dowód: zaświadczenie k. 39, zeznania pozwanego H. S. – płyta k. 54 – 00:04:04 – 00:15:50, zeznania pozwanego S. S. płyta k. 54 – 00:17:05 - 00:22:10, zaświadczenie k. 45, informacja z MOPS k. 50)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie bezsporny między stronami. Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez strony do akt sprawy, w tym w załączonych aktach lokalowych oraz uzyskanych od odpowiednich organów (MOPS, PUP), gdyż nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną, a nadto nie budzą one wątpliwości co do swej wiarygodności, zatem brak podstaw do odmowy dania im wiary. Ponadto sąd uznał również za wiarygodne zeznania pozwanych zarówno odnośnie ich sytuacji majątkowej i osobistej, jak też co do wspólnego zamieszkiwania, które w cenie sądu są zgodne i korespondują z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. Gmina M. G. jako właściciel spornego lokalu może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jak wskazano powyżej większość istotnych okoliczności sprawy nie była sporna pomiędzy stronami. W szczególności żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do

spornego lokalu, a także okoliczności, iż najemcą tego lokalu był pozwany H. S. (2). Nadto pozwani nie kwestionowali okoliczności, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana z uwagi, iż istniały zaległości w zapłacie czynszu i pomimo spłaty zadłużenia nowa umowa najmu nie została zawarta. Sąd zważył przy tym, iż jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach lokalowych, umowa najmu łącząca pozwanego H. S. (2) z powódką została skutecznie wypowiedziana, albowiem zostały spełnione wszystkie przesłanki o jakich mowa w art. 11 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powódka wypowiedziała łączący strony stosunek na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 w/w ustawy. Ponadto wypowiedzenie nastąpiło na piśmie i określało przyczynę wypowiedzenia po uprzednim pisemnym uprzedzeniu pozwanej o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwany jako najemca spornego lokalu mieszkalnego posiadał zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. W związku z tym nie ulega wątpliwości sądu, iż umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, a pozwany nie posiada tytułu prawnego do spornego lokalu. W tym miejscu podkreślić należy, iż okoliczność spłaty zadłużenia nie skutkuje bezpośrednio wznowieniem umowy najmu, czy też uznaniem wypowiedzenia za nieaktualne. Aby pozwany odzyskał swój tytuł prawny do lokalu konieczne jest bowiem zawarcie nowej umowy najmu, do czego jak wynika z okoliczności sprawy do dnia zamknięcia wyroku nie doszło. Z tych też względów Sąd uznał, iż żądanie powódki nakazania pozwanemu H. S. (2) opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

W odniesieniu natomiast do pozwanego S. S. (1) sąd zważył, iż nie posiadał on nigdy tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, albowiem nie był stroną umowy najmu. Nadto zamieszkał w nim po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu H. S. (2), a zatem pozwany nie mógł również wywieść tytułu od niego na zasadzie użyczenia. Z uwagi jednak, iż pozwany opuścił lokal po otrzymaniu pozwu w niniejszej sprawie, a pozostawił w nim jedynie kilka swoich rzeczy sąd w punkcie IV wyroku nakazał mu jedynie opróżnić lokal zgodnie z art. 222 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu nie sposób przy tym 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). Sytuacja życiowa, w jakiej znalazł się pozwany H. S. (2) jest bez wątpienia niełatwa, jednak nie może być uznana za uzasadniającą oddalenie żądania eksmisji. Pozwany dopuścił bowiem do powstania znacznego zadłużenia, które skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu, choć ostatecznie je uregulował. Powyższe nie może jednak prowadzić do pozbawienia powódki jako właściciela rozporządzania swoim lokalem.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 w/w ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd badał z urzędu przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego pozwanych, albowiem w każdym wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 w/w 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.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, iż zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do pozwanego H. S. (2). Pozwany jest bowiem osobą bezrobotną zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy od marca 2015r. Ponadto zaznaczyć należy, iż

okoliczność, że pozwany dorywczo pracuje i uzyskuje z tego tytułu dochód, nie prowadzi w ocenie sądu do wniosku i uznania że nie spełnia on przesłanki określonej w pkt. 5 w/w art. Jak trafnie wskazał pozwany aby utrzymać się i zapewnić chociaż minimum egzystencji stara się on samodzielnie zarobić. Podkreślić należy, iż posiadanie statusu bezrobotnego nie oznacza tylko czekania na ofertę z PUP i liczenia na zasiłek i pomoc państwa, ale także własne działania w celu uzyskania zatrudnienia. Powyższe zachowanie pozwanego nie można zatem w ocenie sądu ocenić negatywnie tylko dlatego, iż dorywczo pracuje. Niezależnie od powyższego pozwany spełnia zdaniem sądu przesłanki fakultatywne do przyznania mu takiego lokalu. Sąd winien bowiem brać pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez osoby pozwane z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]). Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie należy wziąć pod uwagę dotychczasowe zachowanie pozwanego, w tym fakt, iż spłacił on zadłużenie za lokal i stara się regulować opłaty za lokal w miarę na bieżąco. Ponadto dba on o lokal i wykonał w nim już częściowy remont. Jego zamieszkiwanie nie rodzi również żadnych konfliktów z pozostałymi mieszkańcami. Z tych też względów sąd uznał, iż w stosunku do pozwanego zachodzą pełne podstawy do przyznania mu lokalu socjalnego i w punkcie II wyroku na podstawie art. 14 ust. 3 i 4 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, przyznał pozwanemu H. S. (2) uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Natomiast w punkcie III wyroku na mocy art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy nakazał wstrzymanie wobec niego wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia mu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd zważył, iż art. 14 w/w ustawy ma zastosowanie jedynie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 tejże ustawy (uchwała SN 15.11.2001r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9 poz. 109) tj. były najemcami lokalu lub osobami używającymi lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tymczasem, co było bezsporne S. S. (1) nigdy nie posiadał tytułu prawnego do spornego lokalu, albowiem zamieszkał w nim po wypowiedzeniu umowy najmu pozwanemu H. S. (2), a z gminą nie łączyła go nigdy żadna umowa. W konsekwencji brak jest podstaw do uznania go za lokatora w świetle powyższej ustawy, a tym samym możliwości badania i przyznania mu w ogóle lokalu socjalnego. Z uwagi na powyższe sąd w punkcie V wyroku na podstawie art. 24 w/w ustawy o ochronie praw lokatorów ustalił, iż pozwanemu S. S. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Ponadto zważyć należy, iż pozwany ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe u swoich rodziców, a nadto uzyskiwany przez niego dochód jest również wystarczający na znalezienie lokalu na wolnym rynku.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 9 pkt. 1 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349) Sąd w pkt. VI wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 200 zł tytułem poniesionej opłaty od pozwu.