

Sygn. akt: I C 1100/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 30 marca 2017r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 marca 2017r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **E. L.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu E. L. aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.,

II. orzeka, że pozwanemu E. L. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I. wyroku do czasu przedstawienia pozwanemu E. L. przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygnatura akt I C 1100/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. pozwem z dnia 16 sierpnia 2016r. skierowanym przeciwko E. L. wniosła o nakazanie pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...) z jednoczesnym ustaleniem, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania strona powodowa wskazała, że jest właścicielem zajmowanego przez pozwanego lokalu mieszkalnego, zaś pozwany zajmuje go bez-umownie, albowiem łącząca strony umowa najmu lokalu socjalnego zawarta była na czas oznaczony do dnia 31 maja 2012r. Powódka podniosła nadto, że pozwany praktycznie od początku trwania umowy najmu zalegał z zapłatą należności czynszowych. Powódce, według jej twierdzeń, nie są znane okoliczności, które uzasadniałyby prawo do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego, zaś podstawą prawną żądania pozwu jest art. 222 § 1 k.c.

(pozew k. 2-4).

Pozwany E. L. wniosł o oddalenie powództwa wskazując, że nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

(oświadczenie na rozprawie w dniu 30.03.2017r. k. 53, płyta CD k. 55).

Sąd ustalił co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. G.. Wskazany lokal od 1 czerwca 2006r. był przedmiotem umowy najmu zawartej pomiędzy powódką a B. L. i E. L.. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony do 31 maja 2012r. W dniu 7 lutego 2012r. sporządzony został aneks do umowy, na mocy którego z pierwotnej umowy najmu wykreślono wspólnajemczynię B. L., pozostawiając pozostałe jej zapisy bez zmian.

(okoliczność bezsporna ustalona na podstawie wydruku elektronicznego treści księgi wieczystej nr (...) k. 9, kserokopii umowy najmu z dnia 04.02.2011r. wraz z aneksem z dnia 07.02.2012r. k. 6-8)

Pomimo wygaśnięcia umowy najmu E. L. do dnia dzisiejszego zajmuje lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w G.. Pozwany nie uiszczal regularnie na rzecz powódki opłat czynszowych ani odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W czerwcu 2016r. stan jego zaległości wobec Gminy M. G. wynosił łącznie 2.886,62 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona na podstawie wyciągu wydruku elektronicznego k. 14-15)

Pozwany E. L. ma ustalony na stałe umiarkowany stopień niepełnosprawności. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.070 zł netto miesięcznie. Pierwsze świadczenie emerytalne otrzymał w listopadzie 2016r. W 2014r. pozwany został osadzony w zakładzie karnym, który opuścił w październiku 2016r. Odbywanie kary pozbawienia wolności uniemożliwiło mu wcześniejsze ubieganie się o uzyskanie świadczenia emerytalnego, gdyż w warunkach izolacji penitencjarnej pozwany nie miał sposobności skompletowanie niezbędnej dokumentacji. Przed osadzeniem E. L. regularnie korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. w postaci zasiłku stałego dla osób samotnie gospodarujących oraz zasiłków celowych na zakup żywności i pokrycie wydatków mieszkaniowych. Po odbyciu kary pozbawienia wolności (w okresie od października do grudnia 2016r.) E. L. również korzystał z zasiłku wypłacanego przez MOPS w wysokości 600 zł miesięcznie. Kwota wypłaconego zasiłku za listopad i grudzień 2016r. została następnie potrącona z emerytury pozwanego. E. L. nie posiada innego lokalu, do którego mógłby się wyprowadzić. Poza wyżej wskazanymi, nie ma też innych źródeł dochodów. Pozwany prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. Z uzyskiwanych dochodów opłaca rachunki za gaz (ok. 60 zł na dwa miesiące), prąd (150 zł miesięcznie) oraz bieżący czynsz (100 zł miesięcznie). Dodatkowo spłaca zaległości czynszowe, uiszczając na rzecz powódki co najmniej 100 zł miesięcznie. Zakup jedzenia to dla pozwanego wydatek rzędu 400 zł miesięcznie.

(dowód: zeznania pozwanego k. 46-47 płyta CD k.48, zaświadczenie z MOPS G. z dnia 14.10.2016r. k. 28-29)

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową, informacje udzielone przez MOPS oraz dowód z przesłuchania pozwanego E. L..

Zebrany materiał dowodowy, w ocenie Sądu, zasługuje na miano wiarygodnego – dokumenty zostały sporządzone przez właściwe podmioty w przewidzianej dla nich formie, strony ich nie kwestionowały, zaś Sąd również nie znalazł podstaw do odmowy im waloru wiarygodności. Sąd nie miał wątpliwości, że również zeznania pozwanego w zakresie, w jakim odnosiły się do jego sytuacji osobistej i majątkowej, polegały na prawdzie, bowiem w ich treści odwoływał się on do okoliczności, które Sąd zdołał ustalić także na podstawie dowodów obiektywnych, których z kolei wiarygodność nie była w sprawie podważana.

Z uwagi na brak wątpliwości co do prawdziwości zaoferowanych Sądowi dokumentów oraz biorąc pod uwagę, iż złożone przez pozwanego zeznania znajdują odzwierciedlenie w zebranych materiałach dowodowych, Sąd dał w całości wiarę zebranemu w toku postępowania materiałowi dowodowemu, czyniąc na jego podstawie opisane wyżej ustalenia faktyczne. Podkreślić przy tym należy, że pozwany finalnie nie kwestionował twierdzeń strony powodowej, a strona powodowa nie kwestionowała okoliczności wynikających z zeznań pozwanego. Nadto, wskazane dowody nie pozostają z sobą w sprzeczności i uzupełniają się wzajemnie, tworząc jasny obraz sytuacji, jaka zaistniała między stronami

niniejszego postępowania. Sytuacja ta wskazuje na zasadność żądania przez powódkę eksmisji pozwanego z lokalu objętego żądaniem pozwu.

Żądanie powódki podlegające ocenie w niniejszym postępowaniu opierało się na art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż prawo takie właścicielowi nie przysługuje, jeśli osoba ta legitymuje się skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą. Tym samym koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także okoliczność, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (por. wyrok SN z dnia 23 września 1992 r., sygn. akt II CRN 99/92, LEX nr 9086). W razie ustalenia bowiem, że powódka nie byłaby właścicielem nieruchomości bądź też, że pozwanym przysługiwałoby skuteczne względem powódki roszczenie do rzeczy, żądanie powódki opuszczenia i opróżnienia lokalu socjalnego przez pozwanych oraz jego wydania powódce podlegałyby oddaleniu odpowiednio jako bezzasadne bądź przedwczesne.

Tymczasem, w okolicznościach przedmiotowej sprawy w zasadzie bezsporne było, że Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...), którego dotyczy niniejsze postępowanie. Powódce przysługuje zatem status właściciela nieruchomości objętej powództwem windykacyjnym. Podobnie dla Sądu było pewne, że Gmina M. G. nie włada swoim lokalem. Przedmiotowy lokal został bowiem oddany w najem pozwanemu, zaś umowa najmu miała charakter terminowy i uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2012r. Pomimo tego, E. L. nadal zajmuje przedmiotowy lokal. Ustalenia wymagało zatem, czy przysługuje mu skuteczny wobec właściciela tytuł prawny do dysponowania przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Sąd, analizując materiał dowodowy, nie znalazł jednak podstaw, które wskazywałyby na istnienie po stronie pozwanego uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy M. G.. Zważyć należy, że również pozwany nie podnosił, jakoby dysponował skutecznym względem powódki uprawnieniem do władania lokalem.

W tym miejscu podkreślić trzeba, że na gruncie analizowanej sprawy Sąd nie dopatrył się okoliczności uzasadniających uznanie, że zachowanie powódki w stosunku do pozwanego, polegające na domaganiu się wydania lokalu stanowiącego jej własność, nosiło znamiona działania z naruszeniem zasad współzycia społecznego. Wobec tego brak było podstaw do pozbawienia powódki - właściciela roszczenia wynikającego z treści art. 222 k.c. w oparciu o art. 5 k.c.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że wobec treści art. 222 § 1 k.c. żądanie powódki jest usprawiedliwione i winno zasługiwać na uwzględnienie, albowiem od dnia 01 czerwca 2012r. lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G. zajmowany jest przez pozwanego bez tytułu prawnego. Z wskazanych względów Sąd w punkcie I sentencji wyroku nakazał pozwanemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego objętego żądaniem pozwu.

Wobec uwzględnienia żądania powódki o nakazanie pozwanemu opróżnienia i opuszczenia zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego, Sąd – zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31 poz.266 z późn. zm., dalej u.o.p.l.) – zobligowany był również rozstrzygnąć w przedmiocie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego. Wskazany obowiązek Sądu wynika z faktu, że pozwanemu przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) z uwagi na wcześniejsze posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego objętego powództwem eksmisyjnym. Zgodnie z treścią art. 2 ust 1 pkt 1 analizowanej ustawy, lokatorem jest bowiem najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Przepis art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, że Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w art. 14 ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może jednocześnie orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnoprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998

r. Nr 64, póż. 414, z póżn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego i osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)).

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie pozwany spełnia przesłankę, o której mowa w pkt 2 art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), nakładającą na Sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby niepełnosprawnej. E. L. ma orzeczony na stałe umiarkowany stopień niepełnosprawności, w kontekście przywołanej definicji przysługuje mu zatem uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie ustalony stan faktyczny nie pozwala na stwierdzenie, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności aby dysponował możliwościami zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, chociażby poprzez wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Okoliczności takiej nie wykazała również strona powodowa.

Z wyżej wskazanych powodów, na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), Sąd przyznał E. L. uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym rozstrzygnięto w punkcie II wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z uwagi na bardzo trudną sytuację osobistą i majątkową pozwanego, a także opisane wyżej szczególne okoliczności sprawy, Sąd w punkcie IV wyroku odstąpił na mocy art. 102 k.p.c. od obciążania go kosztami procesu. Sąd miał zwłaszcza na względzie stan zdrowia oraz niewielkie dochody E. L., a także dość znaczną – biorąc pod uwagę wysokość uzyskiwanych przez pozwanego dochodów – sumę zaległości czynszowych za zajmowany lokal.