

Sygn. akt I C 55/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2017r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko A. S. (1), K. S., J. P., A. S. (2), N. S.;

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. S. (1), K. S., J. P., A. S. (2), N. S. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi Gminie M. G. lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G.;

II. ustala, że pozwanym A. S. (1), K. S., J. P., A. S. (2), N. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I do czasu złożenia pozwanym A. S. (1), K. S., J. P., A. S. (2), N. S. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych A. S. (1), K. S., J. P., A. S. (2), N. S. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 440 zł. (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 55/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko A. S. (1), K. S., J. P., A. S. (2) i N. S. o nakazanie pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., 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. Powódka wskazała, iż umowa najmu zawarta z pozwaną A. S. (1) została wypowiedziana. Pozwani mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powódce.

(pozew k. 2-4)

Pozwani wnieśli odpowiedź na pozew, w której domagali się oddalenia powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

(okoliczności bezsporne wydruk z księgi wieczystej nr (...) k)

Pozwana A. S. (1) była najemcą lokalu od 04 lutego 2013 roku. Pozwana nie reguluje należności z tytułu najmu lokalu od wielu lat. Pismem z dnia 11 marca 2016 roku kolejny raz wezwano pozwaną do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 24.840,77 zł. wyznaczając termin 30 dni na uregulowanie należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 31 maja 2016 roku wypowiedziano pozwanej umowę najmu lokalu z powodu znacznych zaległości czynszowo-eksploatacyjnych. Pozwana wraz z rodziną dobrowolnie nie opuściła lokalu.

(dowód: aneks do umowy najmu k. 131 akt lokalowych wezwanie do zapłaty k. 12 akt, wypowiedzenie k. 15, zestawienie syntetyczne 16-18)

Pozwana A. S. (1) obecnie ma 34 lata. Osiąga dochód z tytułu zasiłku macierzyńskiego w kwocie 1130 zł. Pozwana będzie korzystała z urlopu macierzyńskiego do 30 września 2017 roku. Wychowuje z pozwanym K. S. troje dzieci: syna J. ze swojego pierwszego związku oraz bliźniaki A. i N.. Syn J. ma 8 lat i chodzi do trzeciej klasy szkoły podstawowej. Pozwana otrzymuje na syna J. alimenty w kwocie 500 zł. (...) N. i A. są bliźniakami i urodzili się (...). Dzieci mają skazę białkową, a dodatkowo A. choruje na kamicę nerkową. Pozwana spłaca kredyt zaciągnięty przez jej zmarłą matkę. Pozwani otrzymują świadczenie wychowawcze na dzieci w kwocie 1500 zł.

(zeznania pozwanej A. S. (1) k. 66- 66v)

Pozwany K. S. ma 51 lat. Pracuje na podstawie umowy o pracę w firmie (...) z wynagrodzeniem 2300 zł. brutto. Pozwany ożenił się z pozwaną A. S. (1) 27 czerwca 2015 roku ale już przed zawarciem związku małżeńskiego wprowadził się do lokalu. Pozwany zaciągnął pożyczkę w kwocie 4000 zł. i ta kwota została wpłacona na zaległości czynszowe. Pozwany jest po rozwodzie z pierwszą żoną i obecnie przed Sądem Rejonowym w Wejherowie toczy się sprawa o podział majątku. W skład majątku wchodzi lokal mieszkalny położony w W., w którym obecnie zamieszkuje była żona pozwanego oraz ich dorosły syn. Pozwany w sprawie o podział majątku wniósł o rozliczenie nakładu z majątku osobistego na majątek wspólny argumentując, iż lokal nabyty w trakcie małżeństwa z byłą żoną został pokryty ze środków pochodzących z jego majątku odrębnego.

(zeznania pozwanego k. 67-67v)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz zeznania pozwanych. W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanych albowiem są szczere, spójne i znajdują potwierdzenie w dokumentach.

Podstawę prawną roszczenia powódki 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.

Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż pozwana A. S. (1) była najemcą tego lokalu. Nadto pozwani nie kwestionowali, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, jak również, że pozwani posiadają znaczne zaległości w zapłacie czynszu, a także że otrzymali wezwanie do zapłaty tegoż zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu i wskazaniem terminu miesięcznego na zapłatę zaległości czynszowych.

Jak stanowi art. 11 ust. 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.) 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.

Należy zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, ponieważ pozwani zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu i był z tego tytułu zobowiązani byli do opłacania czynszu. 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.

Sąd zważył, 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. Przede wszystkim powódka pismem z dnia 31 maja 2016r. wypowiedziała pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2016r., po uprzednim kilkakrotnym wezwaniu do zapłaty zadłużenia z określeniem jej dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Z dniem 31 lipca 2016r. upłynął termin wypowiedzenia, a co za tym idzie ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwaną A. S. (1).

Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności - zaległość na dzień 29 lutego 2016 roku bez odsetek wynosiła 21 324 zł 67 gr. (vide: pismo z dnia 11 marca 2016 roku).

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanej A. S. (1) i osobom wywodzącym swoje prawo z jej tytułu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd zważył, iż nie sposób 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). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współzycia 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. Sytuacja rodzinna i materialna pozwanych, która Sąd ustalił w oparciu o ich zeznania (również jako przedstawicieli ustawowych małoletnich), nie może być ona uznana za szczególnie wyjątkową, by uzasadniała oddalenie powództwa. Pozwana samodzielnie a następnie razem z pozwanym przez okres ostatnich lat doprowadzili do znacznego zadłużenia.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. 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.***

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego albowiem zachodzi przesłanka do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o jakiej mowa w art. 14 ust. 4 pkt. 2 ww. ustawy. Pozwani wspólnie wychowują troje małoletnich dzieci, co jest okolicznością bezsporną w sprawie.

Sąd miał na uwadze, iż ustawodawca wykluczył jednak uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego lokatorowi, który może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczasowy. Istota przepisów gwarantujących lokal socjalny sprowadza się bowiem do zapewnienia takiego lokalu osobom, które z uwagi na wiek, stan zdrowia i status majątkowy nie są w stanie po opróżnieniu lokalu zapewnić sobie mieszkania. Kluczowym jest jednak stwierdzenie, iż Sąd ocenia stan faktyczny na dzień zamknięcia rozprawy w sprawie. Powyższe ma znaczenie wobec zeznań pozwanego K. S., iż jest właścicielem lokalu położonego w W.. Z zeznań pozwanego wynika, iż obecnie toczy się sprawa o podział majątku pomiędzy pozwanym a jego byłą żoną i lokal położony w W. wchodzi w skład majątku wspólnego. W powyższym postępowaniu (wg oświadczenia pozwanego) pozwany domaga się rozliczenia nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny czyli 100 % nakładów poniesionych na nabycie lokalu w trakcie związku małżeńskiego. Powyższa sprawa nie została jednak zakończona i na dzień zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie można wyprowadzić wniosku, iż pozwany ma możliwość wraz ze swoją nową rodziną zamieszkania w lokalu w W.. Z zeznań pozwanego wynika bowiem, iż w lokalu w W. zamieszkuje jego była żona wraz z dorosłym synem. Przepisy gwarantujące lokal socjalny dla osób małoletnich obejmują również ich opiekunów prawnych wspólnie z nimi zamieszkałych i pełnią funkcję ochronną dla utrzymania wspólnoty rodziny. Tym samym Sąd uznał, iż nie zachodzi przesłanka negatywna pozbawiająca pozwanych uprawnienia do lokalu socjalnego.

Wobec powyższego, orzeczono jak w punktach II i III wyroku, dodatkowo wstrzymują wykonanie wyroku do czasu zaproponowania pozwanym lokalu socjalnego przez Gminę M. G..

Na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z w zw. z § 7 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w brzmieniu obowiązującym po 27 października 2016 roku (pozew wniesiono 16 stycznia 2017 roku) Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 200 zł tytułem poniesionej opłaty od pozwu.