

Sygn. akt: I C 97/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 30 kwietnia 2019r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2019r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **S. M.**

o eksmisję

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

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

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

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt **I C 97/19**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko S. M. o nakazanie mu opróżnienia, opuszczenia i wydania należącego do niej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Powódka podała, że pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego, którego nigdy nie posiadał. Nadmieniła, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 14 lutego 2008 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 54/08, Sąd nakazał H. P. i K. P. opuszczenie, opróżnienie i wydanie przedmiotowego lokalu, orzekając u uprawnieniu wobec nich do otrzymania lokalu socjalnego. Dnia 29 stycznia 2008 roku zmarł H. P., natomiast dnia 25 kwietnia 2015 roku zmarła K. P.. Pozwany S. M. samowolnie zajął lokal mieszkalny w 2010 roku. Nie reguluje on obowiązku zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wezwany do opuszczenia lokalu, nie wydał go powodowi. Zdaniem powódki, pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem nie posiada on statusu lokatora.

(pозew – k. 3-4)

Pozwany S. M. w odpowiedzi na pozew wskazał, że na stałe jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym i niezdolny do podjęcia pracy. Nie stać go na podjęcie leczenia i zakup leków. Podał, że osiąga niskie dochody, spłaca zadłużenie w postaci kredytów oraz ponosi opłaty eksploatacyjne. Nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb bytowych i nie otrzymuje pomocy. Pozwany zakwestionował również zadłużenie powstałe do czasu jego zameldowania.

(odpowiedź na pozew – k. 35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(okoliczność bezsporna)

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 14 lutego 2008 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 54/08 nakazano pozwanym najemcom H. P. i K. P., aby opuścili, opróżnili i wydali powódce Gminie G. przedmiotowy lokal mieszkalny (punkt I.), a także orzeczono, że przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego (punkt II.) i wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia im oferty najmu lokalu socjalnego (punkt III.)

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 14.02.2008r. – k. 8-8v.)

H. P. zmarł dnia 29 stycznia 2008 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: odpis skrócony aktu zgonu – k. 9)

Pozwany S. M. sporny lokal zajmuje od 2010 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: protokół – k. 11)

Pozwany S. M. dnia 09 lutego 2014 roku zawarł związek małżeński z K. P., która zmarła dnia 25 kwietnia 2015 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: zeznania pozwanego S. M. – k. 64-65, płyta CD – k. 66)

Pismem z dnia 27 maja 2015 roku powódka oświadczyła, że nie wyraża zgody na zajmowanie spornego lokalu przez pozwanego, a także wezwała go do wydania bezumownie zajmowanego lokalu w terminie 30 dni pod rygorem wystąpienia z powództwem w tym zakresie.

(dowód: pismo z dnia 27.05.2015r. – k. 12 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 13)

Wezwaniem z dnia 05 lutego 2018 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległości w spłacie zadłużenia spornego mieszkania powstałego w okresie od dnia 01 maja 2015 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wezwanie z dnia 05.02.2018r. – k. 15 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 16)

Wezwaniem z dnia 05 lutego 2018 roku powódka ponowiła wezwanie pozwanego do przekazania spornego lokalu.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wezwanie z dnia 05.02.2018r. – k. 17 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 18)

Pozwany nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: zaświadczenie z PUP G. z dnia 19.02.2019r. – k. 32)

Pozwany S. M. obecnie ma 69 lat. Samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. W 2016 roku złamał nogę w trzech miejscach. Uskarża się na chory kręgosłup. Jego głównym źródłem dochodu jest renta w wysokości 1.101,92 zł, obciążana potrąceniem komorniczym, w związku z czym netto otrzymuje kwotę około 960 zł. Poza tym otrzymuje zasiłek stały w wysokości 444 zł miesięcznie. Spłaca zadłużenie w postaci dwóch kredytów z łączną miesięczną ratą w wysokości 402,60 zł. Jego miesięczne wydatki

na bieżące utrzymanie wynoszą około 130 zł, na co składa się koszt zużycia energii elektrycznej (100 zł) oraz gazu (30 zł). Nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: decyzja ZUS – k. 49-50, decyzja MOPS – k. 53-54, harmonogramy spłat pożyczek – k. 43, 44, zeznania pozwanego S. M. – k. 64-65, płyta CD – k. 66)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, przesłanych przez wezwane do tego instytucje oraz zeznań pozwanego S. M.. W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a przede wszystkim tytułu prawnego pozwanego do zajmowanego lokalu, zajmowania lokalu przez pozwanego, a nadto dotyczące sytuacji majątkowej, rodzinnej i zdrowotnej pozwanego S. M. nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto ostatecznie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

W przypadku zeznań pozwanego Sąd nie doszukał się żadnych okoliczności, które wzbudzałyby wątpliwości co do ich wiarygodności i zgodności z prawdą. Wręcz przeciwnie, w ocenie Sądu, zeznania te były szczerze, spójne, a nadto nie były kwestionowane przez stronę przeciwną i znajdowały odzwierciedlenie w dokumentach złożonych przez pozwanego do akt sprawy.

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, że żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, okoliczności, iż zmarli H. P. i K. P. byli najemcami tego lokalu, utracili tytuł prawny do lokalu oraz tego, że po śmierci K. P. sporny lokal bez tytułu prawnego zajmował pozwany.

W niniejszej sprawie nie miał zastosowania przepis art. 691 § 1 k.c., albowiem dotyczy on wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy. Zważyć jednak należało, że zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie o sygn. akt I C 54/08 z dnia 14 lutego 2008 roku, zmarła później K. P. nie posiadała tytułu prawnego do spornego lokalu nawet w momencie kiedy pozwany zamieszkał w lokalu, co miało miejsce w 2010 roku. Zawarcie związku małżeńskiego pomiędzy pozwanym a K. P. w 2014 roku nie zmieniło tej sytuacji.

Pozwany nie kwestionował, iż nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Wskazywał jedynie na swoją niewiedzę, co do uprawnień żony K. P. do zajmowanego lokalu.

W tej sytuacji Sąd doszedł do przekonania, że bezspornie pozwany S. M. zajmował sporny lokal bez tytułu prawnego i tytułu tego nigdy nie posiadał. Przy ocenie tej kwestii nie miało znaczenia, czy i w jakiej wysokości zaległość czynszowa co do spornego lokalu istniała w okresie jego zajmowania przez pozwanego.

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 współżycia 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, zdrowotna i materialna pozwanego S. M., którą Sąd ustalił nie może być uznana za szczególnie wyjątkową, by uzasadniała oddalenie powództwa.

Sąd zważył także, że zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r (Dz.U. nr 71 poz. 733 z późn. zm.), Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Przy czym regulacja art. 17 ust. 1 ustawy przesądza o wyłączeniu stosowania tych przepisów w stosunku do pozwanego, albowiem zajęcie przez niego lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Sąd wziął jednak pod uwagę przepis art. 17 ust. 1a ustawy, który wszedł w życie z dniem 21 kwietnia 2019 roku, zgodnie z którym Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Wprowadzenie tego przepisu związane były z koniecznością modyfikacji umiejscowienia regulacji zawartej w art. 24, zgodnie z którą prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Osoby, które samowolnie zajmują lokal, nie korzystają z ochrony przewidzianej w art. 14 powołanej wyżej ustawy, tj. orzekania przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, a ewentualne roszczenie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego mogą opierać się na podstawie art. 24. Nowe umiejscowienie przepisu współgra z użytą w przepisie klauzulą generalną dotyczącą zasad współżycia społecznego. W celu zapewnienia spójności z innymi przepisami ustawy, w przenoszonym przepisie, pojęcie osoby, która "samowolnie zajmuje lokal" zastąpiono pojęciem osoby, która "dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego" (vide J. Chaciński, Ochrona praw lokatorów. Komentarz. Wyd. 4, Warszawa 2019).

Zdaniem Sądu wobec pozwanego zachodzą podstawy do orzeczenia wobec niego o uprawnieniu do lokalu socjalnego zgodnie z treścią art. 17 ust. 1a ustawy, z uwagi na jego szczególną sytuację materialną, zdrowotną oraz rodzinną.

Przede wszystkim pozwany jest osobą niepełnosprawną na stałe w stopniu umiarkowanym. Jest osobą w podeszłym wieku – ma bowiem 69 lat, a 3 lata temu złamał nogę w trzech miejscach. Zdecydowanie taki uraz w wieku 66 lat niesie ze sobą o wiele poważniejsze konsekwencje niż u osoby młodej. Poza tym pozwany ma chory kręgosłup. Całość tych okoliczności uzasadnia, że pozwany nie jest w stanie podjąć pracy zarobkowej. Utrzymuje się z renty wysokości około 1.100 zł, objętej zajęciem egzekucyjnym. Poza tym pozwany reguluje zadłużenie kredytowe z łączną ratą w wysokości około 400 zł. Na bieżące koszty utrzymania łoży kwotę około 130 zł. Wobec tego na jego pozostałe potrzeby życiowe pozostaje mu nieznaczna kwota. Zważyć należy, że poza koniecznością zakupu żywności, odzieży, konieczne jest dalsze leczenie pozwanego i zakup leków. Jest osobą samotną. Nie ma rodziny, która mogłaby go wspierać. Nie ma też możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, ani środków na wynajęcie lokalu na wolnym rynku.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanemu S. M. nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania mu 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.

Natomiast na podstawie art. 17 ust 1a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – orzeczono jak 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.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu. Zważyć należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem

strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 02 października 2015 roku o sygn. I ACa 2058/14 (LEX nr 1820933) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępnie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępnie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania, że jest ona wadliwa. W ocenie Sądu poniesienie przez pozwanego kosztów procesu pogorszyłoby i tak trudną sytuację majątkową pozwanego. Na podstawie tych samych okoliczności uzasadniających orzeczenie jak w punkcie II. wyroku, pozwany zasługuje na skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.