

Sygn. akt I C 877/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Julita Preis

Protokolant: sek. sąd. M. B.

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2019 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa Gminy M. C.

przeciwko P. W. i małoletnim : M. K. oraz W. K. ,w imieniu których działa przedstawicielka ustawowa matka P. W.

o eksmisję

orzeka :

I. Nakazuje pozwanym : P. W., M. K. i W. K. , aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. C. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w C. przy ulicy (...).

II. Ustala, że pozwanym : P. W., M. K. i W. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

III. Wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu, o którym mowa w punkcie I orzeczenia do czasu złożenia przez powódkę pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

IV. Zasądza od pozwanej P. W. na rzecz powódki kwotę 440,00zł /czterysta czterdzieści złotych/ z tytułu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. C. w pozwie z dnia 16 sierpnia 2017 r. skierowanym przeciwko: M. M. (1), Ł. M., P. W. oraz małoletnim: J. M. reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego – matkę M. M. (1) , M. K. i W. K. reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego – matkę P. W., domagała się nakazania pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) mieszczący się budynku położonym przy ul. (...) w C. oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała, że pozwani : M. M. (1), Ł. M. i małoletni J. M. mają prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 22 stycznia 2014 r., która obowiązywała do dnia 31 maja 2016 r. W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że ww. lokal socjalny został oddany przez M. M. (1) w bezpłatne używanie lub podnajem i korzystają z niego bezumownie i bez wyrażenia pisemnej zgody wynajmującego pozwani P. W. oraz małoletni M. K. i W. K.. Pozwani zobowiązani są do zapłaty miesięcznego czynszu wraz z opłatami eksploracyjnymi. Pomimo wezwań kierowanych do pozwanych do uregulowania należności oraz wydania lokalu mieszkalnego, nie uiszczają oni opłat, ani też nie opuścili przedmiotowego lokalu. Powódka wskazała , że pozwana M. M. (1) obiera korespondencję zarządcy dotyczącą przedmiotowego lokalu mieszkalnego, aczkolwiek sama w piśmie do Dyrektora (...) z dnia 11 lipca 2016 r. podała , że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje P. W. razem

z małoletnimi dziećmi. W związku z powyższym powódka wskazała jako pozwanych zarówno osoby, które posiadały tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego i prawo do jego zamieszkania, jak również osoby, które tam faktycznie zamieszkują. Powódka żądanie pozwu opiera na art. 222 kc.

Pozwana M. M. (1) piśmie z dnia 7 lutego 2018 r. wskazała, że w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) nie znajdują się żadne rzeczy należące do niej lub do Ł. M.. Wyjaśniła, iż od grudnia 2016r. wraz z synem J. są zameldowani pod adresem Osiedle (...), a Ł. M. od grudnia 2015 r. zamieszkuje z rodziną w Anglii.

Na rozprawie w dniu 5 marca 2018 r. pozwana M. M. (1) oraz pozwana P. W. oświadczyły, iż przysługuje im pełnia władzy rodzicielskiej w stosunku do ich małoletnich dzieci – pozwanych w sprawie.

Pozwana M. M. (1) na rozprawie w dniu 5 marca 2018 r. ustosunkowując się do żądania pozwu, wskazała, iż już w momencie przekazywania jej kluczy od spornego lokalu poinformowała administratora, iż w lokalu tym zamieszkiwać nie będzie, a przyjmuje go jedynie z uwagi na możliwość meldunku syna. Udostępniła lokal mieszkalny P. W., która ją o to poprosiła, gdyż była ona w trudnej sytuacji, zamieszkiwała z partnerem, który ją bił i chciała od niego odejść.

Pozwana P. W. na rozprawie w dniu 5 marca 2018 r. ustosunkowując się do żądania pozwu wносиła o zezwolenie na dalsze zamieszkiwanie w przedmiotom lokalu, podnosząc, że nie posiada innego miejsca, gdzie mogłaby zamieszkać wraz z dziećmi. Potwierdziła okoliczności swego zamieszkania wraz z dziećmi w przedmiotowym lokalu mieszkalnym podane przez pozwaną M. M. (1), Wskazała, że o całej sytuacji był poinformowany Burmistrz Miasta C. Wyjaśniła, iż kierowała do Burmistrza Miasta C. wnioski o przedłużenie umowy najmu lokalu na M. M. (1).

Na rozprawie w dniu 5 marca 2018 r. pełnomocnik powódki cofnął pozew w stosunku do pozwanych: M. M. (1), Ł. M. i małoletniego J. M., na co pozwana M. M. (1) w imieniu własnym i małoletniego syna wyraziła zgodę. Adres pozwanego Ł. M. nie był znany i nie został mu faktycznie doręczony odpis pozwu w niniejszej sprawie. Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2018 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanych Ł. M., M. M. (1) i małoletniego J. M., w imieniu którego działała matka M. M. (1), nie stwierdzając wystąpienia żadnej z przesłanek z art. 203 § 4 kpc.

Sąd ustalił, co następuje:

Na mocy umowy najmu lokalu socjalnego z czerwca 2012 r. M. M. (1) wraz z Ł. M. i małoletnim J. M. uzyskali prawo do zajmowania lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w C.. Lokal ten miał powierzchnię użytkową 20,76 m² i składał się z jednego pokoju ze wspólnym w.c. Zawarcie umowy najmu tego lokalu stanowiło realizację wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie w sprawie o eksmisję zapadłego dnia 1 marca 2012 r. w sprawie o sygn. akt (...). Umowa najmu została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2013 r. Kolejna umowa najmu tegoż lokalu socjalnego została zawarta z M. M. (1) dnia 22 stycznia 2014 r. na czas określony do dnia 31 maja 2016 r.

M. M. (1) jako najemczynie powyższego lokalu nigdy w nim nie zamieszkała, zawarła umowę najmu jedynie z uwagi na możliwość meldunku syna J. M.. W lokalu zamiast najemczynie, zamieszkała za zgodą M. P. W. wraz ze swoimi dziećmi M. K. i W. K..

P. W. mieszkała wraz z dziećmi M. K. i W. K. u rodziców swojego partnera i ojca jej dzieci, w C. na ul. (...). Mimo, że zamieszkiwała przy ul. (...) P. W. wraz z dziećmi zameldowana była w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...), którego najemcą jest jej matka E. S. (1), jednakże tam nie zamieszkiwała od urodzenia syna w 2012 r. Zameldowana w lokalu przy ul. (...) P. W. jest od dzieciństwa, od dnia 12.07.1993 r. Gdy zaczęły się kłótnie z partnerem i bicie P. W., która wiedziała, że mieszkanie nr (...) przy ul. (...) stoi puste, zwróciła się do M. M. (1) i poprosiła ją o możliwość zamieszkania w tym mieszkaniu wraz z dziećmi, z uwagi na sytuację z partnerem i M. M. (1) się na zgodziła, P. W. przekazywała M. M. (1) pieniądze na czynsz i czynsz był przez M. M. (1) płacony. Problemy zaczęły się, gdy minął okres na który była zawarta umowa najmu tegoż lokalu i nie było wiadomo, co dalej z lokalem.

Dowód: - pismo Burmistrza Miasta C. z dnia 16.06.2012 r. zawierające ofertę zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego skierowane do M. – k. 96 akt,

- wyrok Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 1 marca 2012 r., sygn. akt (...) - k. 97
- umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 22 stycznia 2014 r. – k. 8-9 akt,
- zaświadczenia z systemu (...) – SAD dotyczące P. W. , M. K. i W. K. – k. 54 -57 i k. 158
- zeznania świadka E. S. (1) – k. 155v-156 akt,
- zeznania pozwanej P. W. – k. 160 akt
- wezwanie do zapłaty z lutego 2017 r. – k. 17

Dnia 9 maja 2016 r. M. M. (1) zwróciła się do Burmistrza Miasta C. z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) z możliwością wykupu , wskazując , że jest to jeden pokój w C. z w.c. na strychu oraz, że trochę wyremontowała ten pokój. W odpowiedzi na powyższe z dnia 15 czerwca 2016 r. Burmistrz Miasta C. odmówił ponownego zawarcia umowy najmu , wskazując , że lokal nie jest użytkowany przez M. M. (1) , że zamieszkuje go P. W. wraz z dwójką dzieci , która posiada uprawnienia do przebywania w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w tym samym budynku , którego najemcą jej matka E. S. (1) oraz , że oddała ona lokal w bezpłatne użytkowanie bez zgody wynajmującego.

W piśmie z dnia 11 lipca 2016 r. M. M. (1) ponownie zwróciła się o przedłużenie jej umowy najmu lokalu przy ul. (...) w C. tym razem do administratora nieruchomości. Wskazała , że zamieszkuje tam P. W. wraz z dwójką małych dzieci, tam ma swoje sprzęty i rzeczy , stara się ona o przydział lokalu komunalnego , podała , że P. W. jest zameldowana w mieszkaniu zajmowanym przez swoją mamę ,ale z tego co jej wiadomo nie ma tam warunków mieszkaniowych do przebywania tylu osób , tym bardziej , że zamieszkują tam osoby niepełnosprawne z epilepsją . W odpowiedzi z dnia 20 lipca 2016 r. wskazano, iż Burmistrz Miasta C. zgodnie z poprzednim pismem z dnia 15 czerwca 2016 r. nie wyraził zgody na przedłużenie umowy najmu i wezwano M. M. (1) do zdania lokalu nie później niż do 31 lipca 2016 r.

Dowód:- pismo z dnia 9 maja 2016 r. – k. 92 akt.

- pismo z dnia 11 lipca 2016 r. – k. 14-15 akt,
- pismo z dnia 20 lipca 2016 r. – k. 16 akt,
- pismo z dnia 15 czerwca 2016 r. – k. 13 i 90 akt,

Także P. W. oraz E. S. (1) zwracały się do Burmistrza Miasta C. o przydział lokalu socjalnego dla P. W. i jej dzieci. W pismach powoływały się w szczególności na fakt, iż P. W. jest umieszczona na liście osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego.

Dowód: - korespondencja prowadzona pomiędzy E. S. (1) i P. W., a Burmistrzem Miasta C. – k. 93-95, 103-126, 130-135 akt.

- zeznania św. E. S. (1) – k.156

P. W. wraz z małoletnimi dziećmi M. K. i W. K. nadal zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w C. przy ul. (...). Nadal są oni zameldowani pod adresem ul. (...) w C.. Nie posiadają oni prawa do innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Aktualna umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) została zawarta dnia 29 grudnia 2015 r. Najemcą tego lokalu jest matka P. E. S.. Lokal mieszkalny nr (...) posiada powierzchnię użytkową 38,21 m² i składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki przerobionej z kuchni . P. W. wraz małoletnimi dziećmi , mimo , że była zostali wymienieni w ww. umowie jako uprawnieni do zamieszkania w tym lokalu w dacie zawarcia umowy nie mieszkała z dziećmi w tym lokalu , a w lokalu nr (...). E. S. (1) nie zgadza się na zamieszkanie E. S. (2) w lokalu nr (...). E. S. (1) zamieszkuje tam wraz z partnerem , ojcem najmłodszego syna , dorosłą 21 letnią córką oraz z dwójką

młodszych dzieci . Dorosła córka E. S. (1) i jej najmłodszy syn chorują na epilepsję . Lokal ten jest zbyt mały , aby wprowadziła się do niego także P. W. wraz z dwojgiem własnych dzieci. Z uwagi rozstanie z byłym partnerem P. W. , nie może także zamieszkać w lokalu, w którym mieszkała przed zamieszkaniem w lokalu nr (...).

Dowód: - zeznania świadka Ł. L. – k. 98v-99 akt,

- zeznania świadka E. S. (1) – k. 155v-156 akt,

- zeznania pozwanej P. W. – k. 160 akt,

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 29 grudnia 2015 r. – k. 10-12 akt.

- pismo E. S. (1) z dnia 02.03.2018 r. – k. 75

P. W. utrzymuje siebie oraz dzieci ze świadczeń pomocy społecznej . Otrzymuje : świadczenie rodzinne w łącznej kwocie 219 zł, świadczenia wychowawcze 500 + w łącznej kwocie 1.000 zł, zasiłek okresowy w wysokości 461,50 zł. M. K. i W. K. otrzymują także do rąk P. W. świadczenie z funduszu alimentacyjnego wynoszące łącznie 400 zł. P. W. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Nie stara się o pracę z uwagi na konieczność opieki nad dziećmi , które często chorują .

Dowód: - pismo MOPS w C. z dnia 13 grudnia 2017 r. – k. 46 akt,

- pismo MOPS z dnia 24 stycznia 2018 r. – k. 70 akt,

- zeznania pozwanej P. W. – k. 160 akt.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powyżej opisanych dokumentów zebranych w sprawie. Podstawę ustalenia stanu faktycznego stanowiły także zeznania świadków Ł. L. i E. S. (1) oraz zeznania pozwanej P. W., którym to zeznaniom Sąd dał wiarę w całości, albowiem w ocenie Sądu nie ma między nimi sprzeczności, zeznania ww. świadków i pozwanej potwierdzają się wzajemnie . Sad uwzględniając wniosek pełnomocnika powódki na podstawie art. 302 § 1 kpc dowód z przesłuchania stron ograniczył do przesłuchania pozwanej .

Sąd zważył, co następuje:

Powódka Gmina M. C. domaga się, aby pozwani: P. W. oraz małoletni M. K. i W. K. opróżnili, opuścili i wydali zajmowany lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w C.. Pozwana P. W., działająca także w imieniu małoletnich pozwanych M. K. i W. K. powoływała, iż nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, w którym wraz z dziećmi mogłaby zamieszkać, podnosiła także swoją trudną sytuację materialną.

Początkowo powództwo zostało wytoczone także przeciwko M. M. (1), Ł. M. oraz J. M., jednak jak wskazano wcześniej , Sąd umorzył postępowanie w stosunku do ww. osób z uwagi na cofnięcie wobec nich pozwu przez powódkę. Postanowienie z dnia 03.08.2018 r. jest prawomocne.

Sąd stwierdził, iż M. M. (1) nie była uprawniona jako najemca lokalu do dysponowania lokalem nr (...) położonym przy ul. (...) w C. w zakresie jego podnajmu lub użyczenia bez zgody wynajmującego , co jednoznacznie wynika z § 6 umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 22.01.2014 r . (k. 8 akt). Wyraziła ona zgodę na zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu P. W. wraz z dziećmi , nie mając do tego prawa, jednakże P. W. wraz z dziećmi nie zamieszkała tam samowolnie, gdyż zrobiła to za zgodą ówczesnego najemcy.

W przypadku osób, które nigdy nie posiadały względem właściciela tytułu prawnego do posiadania i korzystania z rzeczy żądanie pozwu znajduje oparcie w przepisie art. 222 § 1 kc, z którego wynika, że właściciel 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, jest zasadne. Pozwanej P. W. oraz małoletnim pozwanym : M. K. i W. K. nie przysługuje żaden tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, bowiem nie łączy pozwanych

żadna umowa z dysponentem lokalu - Gminą M. C., wobec czego żądanie wydania i opuszczenia przez nich lokalu jest w ocenie Sądu zasadne, wobec czego Sąd uwzględnił powództwo, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku .

Zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r. poz.1234) , w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Art. 14 ust. 3 ustawy stanowi , że Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego między innymi wobec małoletniego oraz osobą sprawującą nad nim opiekę, wspólnie z nim zamieszkałą czy wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie z art. 1 wyżej powoływanej ustawy ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy stanowi , że ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

W niniejszej sprawie miał zastosowanie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2018 r. wydanej w sprawie o sygn. akt (...) stwierdził, że osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Biul. SN 2018 nr 11) . Niezależnie od powyższego nawet dla osoby, która samowolnie zajęła dany lokal, Sąd też w takiej sytuacji, w wyjątkowych szczególnych wypadkach może zbadać czy ta osoba jest uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 24 tejże ustawy, który stanowi, iż 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 (por. uchwałę SN z dnia 17.06.2003 r. wydaną w sprawie (...)) , OSNC 2004 nr 7-8, poz. 105 i wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 maja 2017 r. wydany w sprawie (...) Legalis 1671454).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd zbadał, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, czy też nie. W ocenie Sądu, mając na uwadze przeprowadzone postępowanie dowodowe, fakt, że pozwana P. W. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu razem z pozwanymi małoletnimi dziećmi, jej sytuację majątkową - pozwana utrzymuje się praktycznie wyłącznie ze świadczeń z opieki społecznej , status osoby bezrobotnej – jaki także posiada pozwana P. W. , w ocenie Sądu są podstawy do ustalenia , że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. W ocenie Sąd nie można też stwierdzić , że pozwani P. W. wraz z dziećmi są uprawnieni do zamieszkania w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w C. . Okoliczność zameldowania w tym lokalu , którego najemcą jest E. S. (1), nie daje im jednocześnie uprawnień, aby w lokalu tym zamieszkać, w sytuacji gdy P. W. mimo stwierdzenia uprawnienia do zamieszkania w lokalu nr (...) wraz z dziećmi w dacie zawarcia umowy najmu tego lokalu tj. 29 grudnia 2015 r. nie zrobiła tego , zamieszkiwała już wówczas w przedmiotowym lokalu nr (...) już od dłuższego czasu, a wcześniej, przed wprowadzeniem się do przedmiotowego lokalu, mieszkała w innym miejscu niż lokal nr (...) , bo w C. na ul. (...). Także sytuacja lokalowa w mieszkaniu nr (...) i liczba zamieszkujących w nim osób nie pozwala w ocenie Sądu, aby zamieszkały w nim trzy dodatkowe osoby, jest to bowiem lokal dwupokojowy , o powierzchni użytkowej 38,21 m² , w którym zamieszkuje obecnie 5 osób : E. S. (1) wraz z trójką swoich dzieci , w tym dorosłą córką , chorującą na epilepsję oraz partner E. S. (1) . Ich dziecko , najmłodszy syn E. S. (1) także choruje na epilepsję . E. S. (1) nie zgadza się na zamieszkanie córki P. wraz z dziećmi w tym mieszkaniu.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że wszystkim pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzekł w pkt II sentencji wyroku.

W myśl art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - 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 powyższym orzeczono zatem w punkcie III sentencji wyroku.

Ponieważ co do zasady żądanie powódki było w całości zasadne, Sąd na podstawie art. 98 kpc kosztami procesu obciążył jedyną pozwaną w sprawie osobę pełnoletnią – P. W. zasądzając od niej na rzecz powódki kwotę 440 zł, na którą składa się: uiszczona przez powódkę opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego powódki, ustalone zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.