

Sygn. akt: I C 804/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa Gminy M. T. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.

przeciwko K. Z.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej K. Z. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. odracza wykonanie eksmisji do dnia 12 października 2017r.;

IV. nie obciąża pozwanej kosztami procesu należnymi powodowi.

Sygn. akt I C 804/16

UZASADNIENIE

Gmina M. T. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wystąpiła o eksmisję K. Z. z zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ulicy (...) i wydania go powodowi oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. W posiadanie lokalu weszła na skutek wprowadzenia jej w błąd przez M. K.. W zamian za obietnicę uzyskania mniejszego własnościowego mieszkania udzieliła mu pełnomocnictwa i wyodrębniła własność lokalu przy ul. (...) w T. i zbyła ten lokal a sama wprowadziła się do lokalu wskazanego przez M. K. przy ul (...) będąc przekonana, że stanowi ono jego własność. Lokal ten stanowi jednak własność powódki i był wcześniej zajmowany przez innego lokatora, który za namową M. K. podnajął go pozwanej bez zgody Gminy M. T.. Powódka z uwagi na podnajem lokalu wypowiedziała M. M. umowę najmu lokalu. Wezwano również pozwaną do opróżnienia lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił co następuje:

Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w T..

Bezsporne

Lokal ten był wynajmowany przez Gminę M. T. M. M..

Bezsporne

K. Z. po śmierci męża miała zamiar przeprowadzić się do mniejszego mieszkania. M. K. zaoferował, iż poszuka jej odpowiednie mieszkanie i pomoże w załatwieniu formalności. W zamian za zamieszkanie w mieszkaniu wskazanym przez M. K. K. Z. udzieliła mu pełnomocnictwa, na podstawie którego wydzielono własność lokalu przy ul. (...) w T. i zbyto je. Pieniądze ze sprzedaży lokalu wpłynęły na konto M. K..

Dowód: zawiadomienie k. 8-9

notatka służbowa k. 10

zeznania pozwanej K. Z. z k. 36, 00:02:25-00:05:42

K. Z. wprowadziła się do mieszkania przy ul. (...) w T., które wcześniej za namową M. K. zostało opuszczone przez M. M..

Dowód: zawiadomienie k. 8-9

notatka służbowa k. 10

zeznania pozwanej K. Z. z k. 36, 00:02:25-00:05:42

Gmina M. T. z uwagi na podnajem mieszkania przez M. M. wypowiedziała mu umowę najmu mieszkania.

Bezsporne

Pismem z dnia 17 marca 2016 r. Gmina M. T. wezwała K. Z. do opuszczenia lokalu przy ul. (...) w T..

Dowód: pismo z 17.03.2016 r. k. 6

K. Z. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.600 zł. Na podstawie wyroku M. K. spłaca na jej rzecz raty w wysokości 500 zł miesięcznie. W stosunku do K. Z. prowadzone jest postępowanie egzekucyjne. Ma jednego syna, który mieszka w Niemczech ale jej nie pomaga finansowo.

Dowód: zeznania pozwanej K. Z. z k. 36v, 00:07:14-00:12:20

Sąd zważył co następuje:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i na podstawie zeznań złożonych przez pozwaną.

Autentyczność i prawdziwość zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości, a ich wiarygodności nie zakwestionowała żadna ze stron.

Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanej K. Z. w całości, albowiem są one logiczne i spójne i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Przechodząc do rozważań prawnych, na wstępie przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, o ile nie przysługuje jej względem właściciela skuteczne prawo, wydania tej rzeczy.

Analizując stan faktyczny niniejszej sprawy pod kątem treści wspomnianego przepisu, stwierdzić należy, że nie budzi wątpliwości, iż pozwana przedmiotowy lokal zajmuje bez tytułu prawnego. Powód nigdy nie zawierał z pozwaną umowy najmu lokalu, a pozwana przez sam fakt zamieszkiwania w nim nie uzyskała do niego tytułu prawnego.

Mając to na uwadze Sąd, na podstawie art. 222§ 1 k.c., orzekł jak w pkt I wyroku.

Po przesądzeniu, iż pozwana zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego w przedmiotowej sprawie do rozważenia pozostała jedynie kwestia przyznania pozwanej prawo do otrzymania lokalu socjalnego. W każdym wypadku powstaje bowiem obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy /wyrok SN z dn. 2005.04.22 II CK 655/04 LEX nr 148318/.

W myśl art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm./ w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 4 cyt. Ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego 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, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przy ocenie czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych.

Zdaniem Sądu nie zaszły przesłanki do przyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

Po pierwsze pozwana nie należy do żadnej z kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 pkt 4 cyt. Ustawy. Po drugie, w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia ze szczególną sytuacją materialną i rodzinną uzasadniającą przyznanie lokalu socjalnego /art. 14 ust. 1 i 3 cyt. Ustawy/. W ocenie Sądu, sytuacja pozwanej nie jest na tyle trudna, by uzasadniała przyznanie jej lokalu socjalnego. Pozwana otrzymuje emeryturę, nie pobiera zasiłków ani nie korzysta z pomocy opieki społecznej.

Wobec tego, na podstawie powyżej powołanych przepisów Sąd orzekł w punkcie II wyroku o braku uprawnień do lokalu socjalnego.

Równocześnie mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy jak i trudną sytuację pozwanej, zarówno w sferze ekonomicznej i rodzinnej Sąd wykonanie eksmisji wstrzymał do dnia 12 października 2017 r. (art. 320 k.p.c.) Pozwana obecnie utrzymuje się jedynie z emerytury. Nadto pozwana mieszka sama, nie uzyskuje pomocy od syna. Pozwana nie ma dokąd się wyprowadzić. Nie można również pomijać tego, iż sytuacja w jakiej obecnie znalazła się pozwana wynika z wprowadzenia jej w błąd przez inną osobę. W ocenie Sądu odroczenie eksmisji daje pozwanej szansę na znalezienie innego mieszkania, ustabilizowanie własnej sytuacji materialnej i wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. W konsekwencji przyjąć należy, że zastosowanie moratorium sędziego było w realiach niniejszej sprawy uzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując, że wobec złej sytuacji materialnej pozwanej nie jest uzasadnione obciążanie jej tymi kosztami. Obciążenie strony, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, całością lub nawet tylko częścią kosztów procesu może w okolicznościach konkretnej sprawy pozostawać trudne do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Z tego względu ustawodawca przewidział specjalne unormowanie pozwalające nie obciążać strony przegrywającej (powoda, pozwanego) obowiązkiem zwrócenia przeciwnikowi całości lub części kosztów. Ideę tę urzeczywistnia wyrażona w

powołanym przepisie zasada słuszności. Artykuł 102 nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych ("szczególnie uzasadnionych") wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Kryteria pomocne przy rozstrzygnięciu o istnieniu czy też nieistnieniu przesłanek zastosowania zasady słuszności wskazane zostały w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Sposób skorzystania z art. 102 jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (zob. wyroki SN: z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, Lex nr 584735 i z dnia 27 maja 2010 r., II PK 359/09, Lex nr 603828 oraz postanowienia SN: z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, Lex nr 1044004 i z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, Lex nr 1164739). O tym, czy w konkretnej sprawie zachodzi "szczególnie uzasadniony wypadek" w rozumieniu art. 102, decyduje m.in. sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą sprawę. Jeżeli prowadzi ona proces w sposób nielojalny, np. przez usiłowanie wprowadzenia sądu w błąd, albo celowo dąży do przewleczenia procesu lub zwiększenia jego kosztów, to nie zasługuje na potraktowanie jej w uprzywilejowany sposób i na zwolnienie od zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (zob. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, Lex nr 7366).

Dochody miesięczne pozwanej nie są wysokie. Dodatkowe obciążenie pozwanej kosztami jeszcze pogorszyłyby jej trudną sytuację.

Dlatego uznać należy, że istnieją szczególnie uzasadnione okoliczności pozwalające na nieobciążanie pozwanej kosztami procesu.