

Sygn. akt: I C 1047/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - SSR Katarzyna Karpińska

Protokolant st. sekretarz sądowy Bożena Czajkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 stycznia 2018 r.

sprawy z powództwa J. T. (1), J. T. (2)

przeciwko B. Z., P. Z.,

o eksmisję,

przy udziale Prokuratora Rejonowego T. Centrum-Zachód w T.

I. nakazuje pozwanym B. Z. i P. Z. aby opróżnili, opuścili i wydali powodom J. T. (1) i J. T. (2) lokal mieszkalny nr (...), położony w L., P. G. 130;

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

III. zasadza od Skarbu Państwa na rzecz kancelarii radcy prawnego A. Z. (1) kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) plus podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1047/16

UZASADNIENIE

Powodowie J. T. (1) i J. T. (2) wnieśli o nakazanie pozwanym B. Z. i P. Z. opuszczenie lokalu znajdującego się pod adresem P. G. 130/2, opróżnienie go i wydanie powodom, zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu wskazano, że powodowie są właścicielami nieruchomości, na której posadowiony jest przedmiotowy lokal. Do grudnia 2015 r. przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu zajmowała A. Z. (2) - matka pozwanej B. Z. oraz babcia pozwanego P. Z.. Umowa została rozwiązana w dniu 1 grudnia 2015 r. Najemczyni opuściła lokal, a osoby wspólnie z nią zamieszkujące, tj. pozwani, pozostali w lokalu.

W odpowiedzi na pozew P. Z. i B. Z. zakwestionowali zasadność powództwa wskazując, że od kilkadziesiąt lat zamieszkują w spornym lokalu, mieszkali tam gdy w budynku P. G. był budynek szkoły, chcieliby tam pozostać, mają trudną sytuację życiową.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zwolnił pozwanych od kosztów sądowych w całości oraz ustanowił dla nich pełnomocnika z urzędu.

Pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz ustalenie, że pomiędzy powodami, a pozwanymi istnieje stosunek prawny i obciążenie powodów kosztami procesu. Z ostrożności procesowej wniesiono o ustalenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazano, że A. Z. (2) była przekonana, że porozumienie dotyczyło wyłącznie jej osobiście, a prawa córki i wnuka zostaną nienaruszone. W ocenie

pełnomocnika, pomiędzy powodami, a pozwanymi istnieje stosunek prawny wynikający z kontynuacji praw nabytych oraz wstąpienia w stosunek najmu.

W replice powodowie oświadczyli, że Państwo B. i P. Z. byli uprawnieni wyłącznie do zamieszkiwania wraz z najemczynią. Wskazano, że wstąpienie w stosunek najmu jest możliwe tylko w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego. Ponadto zaznaczono, że pozwani świadomie nie podejmują pracy zarobkowej w celu poprawienia warunków bytowych, celowo próbują wzbudzić współczucie.

Sąd Rejonowy ustalił co następuje:

Powodowie J. T. (1) i J. T. (2) są (...), w tym lokalu numer (...) P. G. 130.

/bezsporne/

Pozwani mieszkali w tym lokalu jeszcze przed nabyciem nieruchomości przez powodów: w okresie, gdy na terenie nieruchomości funkcjonowało Centrum (...) w G.. Pozwani byli bliskimi członkami rodziny, wspólnie zamieszkującymi z najemcą lokalu, była pracownicą Centrum (...) w G., A. Z.. Z chwilą nabycia nieruchomości przez J. i J. T. (2), wstąpili oni w istniejący stosunek najmu z A. Z.. J. i J. T. (1) wydzierżawili spółce (...) sp. z o.o. budynek pałacowy, na terenie którego znajdowała się sporna nieruchomość. Wyrazili zgodę na zawarcie przez przywołaną spółkę umowy najmu z A. Z..

/bezsporne/

W dniu 1 listopada 2011 r. (...) sp. z o.o. zawarła z A. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr. 2 położonego w G. w budynku P. G. 130, o łącznej powierzchni 52, 67 m kwadratowego. W umowie wskazano, że osobami uprawnionymi do zajmowania lokalu wraz z najemcą są B. Z. (córka najemcy), P. Z. (wnuk najemcy). W umowie oznaczono stawkę czynszu, oraz zasady wypowiedzenia umowy (par 9).

/dowód: umowa najmu lokalu k. 20-22/

Najemca lokalu A. Z. (2) od 2015 r. miała problemy zdrowotne, w tym kardiologiczne, pulmonologiczne, psychogeriatryczne. W październiku 2015 r. A. Z. (2), po hospitalizacji, została zabrana do domu córki H. W., która sprawuje nad nią stałą opiekę. Po upływie około miesiąca od tego zdarzenia, do A. Z. (3) przyjechał prezes zarządu spółki w celu rozwiązania umowy najmu. Przedstawił wzór umowy i pozostawił jej czas do namysłu. Strony niniejszego procesu wytłumaczyły A. Z. (2), że rozwiązanie umowy dotyczy całego lokalu, a nie jedynie pokoju.

/dowód: zeznania świadka H. W. k. 145 - 146, dokumentacja lekarska k. 62-67, opinia biegłego psychiatry, psychologa k. 189-192, przesłuchanie biegłych k. 226-226v./

W dniu 1 grudnia 2015 r. (...) sp. z o.o. oraz A. Z. (2) złożyli zgodne oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy najmu lokalu P. G. 130/2. Oświadczenie zostało złożone na drugim spotkaniu z przedstawicielem wynajmującego. W tym okresie A. Z. (2) ujawniała łagodne zaburzenia funkcji poznawczych, orientacji, emocji. Zaburzenia te nie wyłączały świadomego lub swobodnego podjęcie decyzji i wyrażania woli przy podpisywaniu rozwiązania umowy najmu.

/dowód: rozwiązanie umowy najmu k. 23, opinia biegłego psychiatry, psychologa k. 189-192, przesłuchanie biegłych – k. 226-226 /

W dniu 12 stycznia 2016 r. pełnomocnik właścicieli nieruchomości wezwał B. Z. do opuszczenia zajmowanego lokalu, wskazując, że w uwagi na rozwiązanie umowy najmu przez A. Z. (3), dalsze zamieszkiwanie w lokalu pozbawione jest tytułu prawnego. W dniu 14 czerwca 2016 r. wezwanie zostało ponowione.

/dowód: wezwania k. 24, 29/

Wezwanie pozostało bez odpowiedzi. Pozwani wystąpili do Gminy L., Starostwa Powiatowego o przyznanie lokalu socjalnego w G., Gmina nie posiadała w swoich zasobach wolnych lokali socjalnych.

/dowód: informacja z Gminy L. k. 56, 57/

Pozwany P. Z. od dnia 7 listopada 2016 r. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w T. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. W latach 1994-2000 był hospitalizowany m. in. w Instytucie Centrum (...), w klinice kardiologii. Otrzymuje pomoc z Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w L.. Utrzymuje się ze stypendium 400 zł, alimentów 300 zł, zasiłku 165 zł.

/dowód: informacja z Powiatowego Urzędu Pracy w T. k. 111, karty informacyjne leczenia szpitalnego k. 59-61, informacja z (...) L. k. 119, przesłuchanie pozwanego P. Z. k. 146/

B. Z. nie pracuje, nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w T. jako osoba bezrobotna, nie korzysta ze świadczeń socjalnych, ostatnią pomoc otrzymała w grudniu 2015 r., cierpi na depresję od czasu utraty pracy - ok 6 lat.

/dowód: informacja z Powiatowego Urzędu Pracy w T. k. 112, karty informacyjne leczenia szpitalnego k. 59-61, informacja z (...) L. k. 119, przesłuchanie pozwanego P. Z. k. 146/

Budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych jest w złym stanie technicznym. Okresowe oględziny instalacji elektrycznej zakończyły się ujemnym wynikiem i koniecznością odcięcia dopływu energii elektrycznej do lokalu.

/dowód: oświadczenie pełnomocnika pozwanego k. 122, oświadczenie powoda wraz z protokoł sprawdzian okresowych instalacji elektrycznych k. 125 - 132/

Powód w dniu 10 maja 2017 r. przedstawił pozwany propozycję lokalu zamiennego, położonego w M., który był gotowy wynająć na okres 6 miesięcy i zawarł w tym celu przedwstępną umowę najmu lokalu. Nie zostało to zaakceptowane przez pozwanych.

/dowód: bezsporne oraz przedwstępna umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 136-136v./

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, opinii biegłych, zeznań świadka, przesłuchania pozwanych

Autentyczność i prawdziwość zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości.

W sprawie zakwestionowane zostało oświadczenie woli najemcy lokalu A. Z. (3) z uwagi na działanie w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażanie woli (art. 82 kc). Badając powyższą kwestię Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych psychiatry A. C., psychologa klinicznego D. K.. Biegłe w sposób stanowczy wskazały, że stan psychofizyczny A. Z. (3) w dniu 1 listopada 2011 r. pozwalał jej na złożenie prostego oświadczenia woli.

Sąd w pełni podzielił wnioski zawarte w opinii biegłych. W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jest wiarygodna, oparta na szczegółowej analizie zgromadzonej dokumentacji medycznej i przeprowadzonych badaniach A. Z. (3). Ponadto opinia biegłego sądowego koresponduje z pozostałym materiałem dowodowym. Trzeba jednocześnie zaznaczyć, iż opinia ta została sporządzona przez osoby odznaczające się niekwestionowanymi kwalifikacjami. Biegłe posiadały bowiem szeroką wiedzę z dziedziny objętej zakresem przedmiotowym powyższej opinii. Nie można również pomijać tego, że biegłe swoje stanowisko w tym przedmiocie sformułowały po zapoznaniu się ze zgromadzoną w aktach sprawy dokumentacją medyczną oraz badaniu pozwanej, a zatem opinia została sporządzona nie na podstawie arbitralnej i formułowanej a priori oceny, lecz w oparciu o obiektywny i rzetelnie zebrany materiał badawczy, który potwierdzał prawidłowość wyrażonych przez biegłego twierdzeń.

Zważyć też należy, że ugruntowany jest w orzecznictwie pogląd, według którego Sąd w sprawie do rozstrzygnięcia której wymagane są wiadomości specjalistyczne nie może wydać orzeczenia wbrew wnioskowi wypływającemu z opinii uznanej przez tenże Sąd za fachową i rzetelną (zob. np. wyrok SN z 26/10/2006 I CSK 166/06 – publ. Lex nr 209297 lub II UK 277/04 OSNP 2006/5-6/97).

Pozwany zakwestionował wnioski zawarte w opinii biegłych oraz w opinii uzupełniającej. Na rozprawie, po przeprowadzeniu dowodu z opinii uzupełniającej, wniósł o przesłuchanie w charakterze świadka lekarza rodzinnego A. Z. (3). Wskazał, że zeznania tego świadka mogą mieć istotny wpływ dla oceny stanu psychicznego jego babci w dniu 1 grudnia 2015 r. Wskazał, że od zawsze wiedział, że babcia leczy się na stałe u lekarza rodzinnego i, że miał on z A. Z. kontakt w okresie zawierania umów. Pozwany oraz jego pełnomocnik byli pouczeni o prekluzji dowodowej. W żaden sposób nie uzasadnił, dlaczego wniosek nie został złożony w odpowiednim terminie. W sprawie wyznaczony był szereg terminów rozpraw. Skompletowany w sprawie materiał dowodowy pozwalał na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. W ocenie Sądu w sprawie nie zachodzi żadna szczególna okoliczność, która uzasadniałaby dopuszczenie dowodu. Biegłe swą opinię oparły bowiem na wiarygodnych i niekwestionowanych dowodach - dokumentacji medycznej opisującej szczegółowo stan psychiczny i somatyczny A. Z. (3). Mając na uwadze wszystkie te okoliczności, Sąd w myśl art. 217 § 2 kpc pominął spóźniony wniosek dowodowy pozwanego. Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy, należało stwierdzić że złożone przez A. Z. (3) oświadczenie woli o rozwiązaniu stosunku najmu było wolne od wad.

Właściciel miał prawo domagać się opróżnienia lokalu. Podstawą prawną żądania opróżnienia przez pozwanego lokalu P. G. 130/2 jest art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym 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. Roszczenie to służy, zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionym.

Pozwanym nie przysługiwało skuteczne względem właścicieli uprawnienie do władania rzeczą.

Umowa najmu lokalu została w sposób skuteczny rozwiązana, za porozumieniem stron: ze strony wynajmującego przez upoważnionego przedstawiciela spółki (...) sp. z o.o., ze strony najemcy przez A. Z. (3). Z dniem rozwiązania umowy najemca oraz osoby bliskie, wspólnie z najemcą zamieszkujące stracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego. Oświadczenie woli A. Z. (3) było wolne od wad. Materiał dowodowy zgromadzony w toku procesu (a w szczególności opinia biegłych) w sposób pozbawiony wątpliwości wykazała, że najemca, rozwiązując umowę najmu lokalu nie działał w stanie niepoczytalności ani pod wpływem błędu. Z oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy najmu lokalu jasno wynikało, że nie dotyczyło ono jedynie pokoju zajmowanego przez A. Z. (3), lecz całego lokalu. Najemca miał czas na przemyślenie swojej decyzji, i dokładne zapoznanie się z treścią podpisywanego przez siebie dokumentu.

Pozwani w niniejszym postępowaniu: B. Z., P. Z. nie mogli wstąpić w stosunek najmu lokalu w miejsce A. Z. (3) albowiem instytucja wstąpienia w stosunek najmu znajduje zastosowanie jedynie w sytuacji śmierci najemcy (art. 691 kc).

Mając na uwadze powyższe, należało przyjąć, że pozwani, jako osoby bliskie, stałe z najemcą zamieszkujące, wraz z rozwiązaniem umowy najmu utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu.

W ocenie Sądu, analiza sytuacji rodzinnej i materialnej pozwanych wskazywała, że pozwanym nie przysługiwało prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi fakultatywną podstawę orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego z uwagi na szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd rozstrzygając na tej podstawie o prawie do lokalu socjalnego ma obowiązek zważyć, że jest to orzeczenie kształtujące także obowiązek Gminy do dostarczenia takiego lokalu. Tylko szczególna sytuacja materialna i rodzinna daje podstawy do przyznania prawa do lokalu socjalnego. Taka szczególna sytuacja w sprawie nie zachodzi. Powód oferował pozwanym lokal zamienny w pobliskim M., oferując

półroczne opłacanie czynszu w tym lokalu. Pozwani nie przystali na propozycję. W ocenie Sądu zarówno B. Z. jak i P. Z. są osobami zdolnymi do pracy, mogącymi utrzymać mieszkanie na skutek osobistych przedsięwzięć zarobkowych. Żaden z pozwanych nie ma małoletnich dzieci, nad którymi musiałby roztaczać stałą opiekę. Ani B. Z. ani P. Z. nie znajdują się również w szczególnie ciężkiej sytuacji życiowej takiej jak poważna choroba, klęska żywiołowa, kalectwo, podeszły wiek. Pozwany P. Z. co prawda zarejestrował się w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, ale zrobił to już po wytoczeniu przez właścicieli niniejszego powództwa, co wskazuje w sposób nie budzący wątpliwości, iż uczynił to jedynie na potrzeby niniejszego postępowania. Aktualna sytuacja na rynku pracy i niski poziom bezrobocia daje perspektywę podjęcia przez pozwanych pracy. Ze względu na powyższe, w ocenie Sądu brak jest podstaw do przyznania lokalu socjalnego na zasadach opisanych w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach pełnomocnika z urzędu orzeczono w oparciu o § 13 punkt 1 w zw. z § 4 ust. 1 punkt 1, ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej (...) (Dz.U. poz. 1715) z uwagi na znaczny nakład pracy pełnomocnika.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kc. W myśl tego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przeciwnej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ocena sądu o zasadności zastosowania art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym, ma charakter dyskrejonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem, poczuciem sprawiedliwości oraz analizą okoliczności rozpoznawanej sprawy (por. postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2010 r., I PZ 2/10, OSNP 2011, nr 23–24, poz. 297; postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012, nr 7–8, poz. 98 z glosą M. Rzewuskiego, Glosa 2013, nr 1, s. 77 i postanowienie SN z dnia 15 lutego 2012 r., I CZ 165/11, IC 2013, nr 3, s. 50). Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (Gudowski Jacek [w:] Ereciński Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V źródło: www.sip.lex.pl). W ocenie Sądu sytuacja majątkowa i życiowa pozwanych przemawiała za nieobciążaniem ich kosztami procesu na zasadzie słuszności.