

Sygn. akt: I C 1501/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2017 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 17 maja 2017 r. w Toruniu

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

przeciwko R. S., M. S. (1), M. S. (2), A. S. (1), mał. A. S. (2) reprezentowanej przez matkę M. S. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. S. (1), M. S. (2), A. S. (1), mał. A. S. (2) reprezentowanej przez matkę M. S. (2) aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. umarza postępowanie wobec pozwanego R. S.;

III. ustala, iż pozwanym M. S. (1), M. S. (2), A. S. (1), mał. A. S. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1346/16

UZASADNIENIE

Gmina M. T. wniosła przeciwko pozwanym M. S. (2), R. S., M. S. (1), A. S. (1), małoletniej A. S. (2) reprezentowanej przez matkę M. S. (2) o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ulicy (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe. Pozwani nie wydali zajmowanego lokalu i nadal w nim zamieszkują.

Pozwana M. S. (2) wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, iż nie otrzymała wypowiedzenia umowy najmu. Poza tym uregulowała część zaległości.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2017r powódka cofnęła pozew przeciwko R. S. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 22 sierpnia 2014r. została zawarta między Gmina M. T. a M. i R. S. umowa najmu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ulicy (...).

bezsporne

Najemcy nie płacili czynszu wobec czego pismem z dnia 23 marca 2014r. zostali wezwani do zapłaty zaległości w miesięcznym terminie z pouczeniem, iż brak zapłaty spowoduje wypowiedzeniem umowy najmu.

dowód: pismo z dowodem doręczenia – k. 11-11v

kartoteka finansowa – k. 48-50v

Pismem z dnia 11 maja 2016r. zaproponowano pozwanym zamianę lokalu mieszkalnego na lokal socjalny. Pozwani nie zareagowali na pismo.

dowód: pismo z dowodem doręczenia – k. 13-13v;

Pismem z dnia 13 czerwca 2016r. rozwiązano z dniem 31 sierpnia 2016r. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia umowę najmu lokalu mieszkalnego.

dowód: pismo z dowodem doręczenia – k. 10-10v;

Do dnia wydania wyroku pozwani, za wyjątkiem R. S., nie zastosowali się do wezwania powódki o wydanie rzeczonoego lokalu i nadal w nim zamieszkują. R. S. w przedmiotowym lokalu nigdy nie zamieszkiwał.

bezsporne

M. S. (2) wraz z rodziną korzystała z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w T.. M. S. (2) pracuje dorywczo i zarabia około 1100 zł. Otrzymuje alimenty w kwocie 1350 zł, świadczenie 500+. A. S. (1) pracuje dorywczo i uczy się. M. S. (1) cierpi na schizofrenię paranoidalną, pracuje dorywczo i uczy się.

dowód: pismo z (...) k. 68-69v,

przesłuchanie M. S. – k. 78-78v, 00:04:28- 00:14:00

przesłuchanie A. S. – k. 78 v-79, 00:14:24-00:17:00

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz uzupełniająco przesłuchania pozwanych M. S. (2) i A. S. (1).

Z uwagi na oświadczenie M. S. (2), iż jej mąż R. S. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu pełnomocnik powódki cofnął pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia wobec R. S.. Stosownie do treści art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 1 kpc w tym zakresie postępowanie umorzono w punkcie II wyroku.

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

Sąd dał także wiarę oświadczeniom pozwanych co do ich sytuacji życiowej i materialnej, bowiem ich twierdzenia były spójne i logiczne.

Bezspornym w sprawie było, że pozwani nie regulowali należności czynszowych co doprowadziło do wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

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 pozwani przedmiotowy lokal zajmują bez tytułu prawnego, ponieważ umowa najmu została skutecznie wypowiedziana. Pozwanym nie przysługuje względem powoda skuteczne prawo do władania lokalem.

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

Po przesądzeniu, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego w przedmiotowej sprawie do rozważenia pozostała jedynie kwestia przyznania pozwanej prawa 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 pozwanej.

Mając na uwadze okoliczności wskazane w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy Sąd przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego. M. S. (2) opiekuje się małoletnią córką. A. S. (1) i M. S. (1) uczą się i pracują dorywczo. Pozwani znajdują się w trudnej sytuacji materialnej. M. S. (1) jest chory. Rodzina korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w T..

Mając na uwadze powyższe, w pkt III sentencji wyroku ustalono, iż pozwanym M. S. (2), M. S. (1), A. S. (1), małoletniej A. S. (2) reprezentowanej przez matkę M. S. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

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 odstępianie, 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 niełojalny, 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).

W niniejszej sprawie pozwani mają niskie dochody. Dodatkowe obciążenie kosztami jeszcze pogorszyłoby tę sytuację.

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