

Sygn. akt: I C 847/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2017 r. w Toruniu

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

przeciwko K. J., R. J. (1), N. J. (1) mał. T. J. reprezentowanemu przez rodziców R. i K. J.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym K. J., R. J. (1), N. J. (1) mał. T. J. reprezentowanemu przez rodziców R. i K. J. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 847/17

UZASADNIENIE

Gmina M. T. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wystąpiła o eksmisję K. J., R. J. (1), N. J. (1), małoletniego T. J. z zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. i wydania go powodowi oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że najemcą lokalu była babka K. J., która zmarła w dniu 17.10.2017r. Pozwani nie spełniają przesłanek uprawniających do wstąpienia w stosunek najmu po zgonie najemczynie (art. 691 kpc, § 27 Uchwały Rady Miasta T. nr (...) z 28.09.2006r.). Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, iż zmarła J. D. była zobowiązana wobec K. J. do świadczeń alimentacyjnych bowiem wnuk pozostawał w niedostatku, a ponadto pozostawali oni we wspólnym pożyciu. Podniesiono także, iż względy słuszności wskazują na niezasadność powództwa bowiem pozwani mają trudną sytuację finansową, a regularnie opłacają należności związane z lokalem, a także poczynili nakłady na lokal.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 18 maja 1998r. pomiędzy Gminą M. T. a J. D. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T.. J. D. zmarła w dniu 17 października 2016r. Wraz z najemczynią w lokalu zamieszkiwał jej wnuk K. J. z żoną R. J. (1) i dziećmi N. J. (1) i małoletnim T. J.. Po śmierci J. D. osoby te nie opuściły lokalu mimo wezwania

Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T. do wydania lokalu, bowiem wnioski K. J. o zawarcie umowy najmu lokalu zostały rozpatrzone negatywnie.

bezsporne oraz dowód: umowa najmu – k. 6-7, odpis aktu zgonu – k. 5, pismo z dnia 28.03.2017r. – k. 8-8v, notatka – k. 10

K. J. zarabia łącznie ok. 3.935,09 zł. Posiada zadłużenie w ZFŚS w wysokości 7.712,32 zł, przy czym miesięczna rata wynosi 175,28 zł. Dochód miesięczny R. J. (1) to 1858,64 zł. Rodzina jest obciążona zobowiązaniami z tytułu spłaty kredytów, karty kredytowej.

Rodzice K. J. są na emeryturze, a ich łączny miesięczny dochód wynosi 2.998,56 zł. Mieszkają wspólnie z niepełnosprawną córką, która znajduje się pod stałą opieką lekarską i wymaga rehabilitacji oraz zażywania leków. Otrzymuje rentę socjalną w kwocie 700 zł. J. D. otrzymywała emeryturę w kwocie 1100 zł miesięcznie.

bezsporne oraz dowód: zaświadczenia o dochodach – k. 44-46, decyzje z ZUS i potwierdzenia wypłaty – k. 47-51, orzeczenie o niepełnosprawności i karty leczenia - k. 52-59, harmonogramy spłat kredytu, karty kredytowej – k. 89-95, zeznania W. J. – 00:00:05 – 00:18:58, k. 97-98, przesłuchanie pozwanego – 00:22:13- 00:33:16, k. 98-98v, przesłuchanie pozwanej R. J. – 00:34:25-00:38:38, k. 98v-99, przesłuchanie pozwanej N. J.- 99:40:20 – 00:42:38, k.99

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i na podstawie zeznań świadka oraz przesłuchania pełnoletnich pozwanych.

Autentyczność i prawdziwość zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości, a ich wiarygodności nie zakwestionowała żadna ze stron. Sąd dał wiarę twierdzeniom świadka i pozwanych co do okoliczności zajmowania lokalu przez pozwanych, sytuacji finansowej pozwanych oraz W. i M. J. albowiem są one logiczne i spójne i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Bezspornym w sprawie było, że Gmina M. T. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. jest właścicielem przedmiotowego lokalu oraz, że pozwani zamieszkują w tym lokalu. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy pozwany przysługuje prawo do zamieszkiwania w tym 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. Pozwani zamieszkiwali w lokalu z uwagi na więzi rodzinne łączące ich ze zmarłą najemczynią. Po jej śmierci winni zatem lokal opuścić, zważywszy, iż właściciel lokalu nie zawarł z nimi umowy najmu tego mieszkania.

Sąd nie podzielił argumentów strony pozwanej co do faktu wstąpienia w stosunek najmu na mocy art. 691 kpc.

W obecnym stanie prawnym, aby wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy na mocy art. 691§1 k.c. należy spełnić następujące przesłanki:

- 1) musiała nastąpić śmierć najemcy /691§1 k.c./;
- 2) zmarły musiał mieć tytuł prawny do przedmiotowego lokalu w postaci umowy najmu/ 691§1 k.c./;

3) osoba chcąca wstąpić w stosunek najmu musi być osobą wymienioną w art. 691§1 k.c. tj. małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą;

4) osoba chcąca wstąpić w stosunek najmu musiała mieszkać stale z najemcą do chwili jego śmierci /691§2 k.c./.

Przesłanki te muszą wystąpić kumulatywnie, a brak jednej z nich skutkuje niemożnością wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do zaliczenia K. J. do osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu. Pozwany nie należy bowiem do żadnej z grup wymienionych w tym przepisie. Nie można go zaliczyć do grupy trzeciej, gdyż na najemcy, w świetle art 132 k.r.o., nie ciążył obowiązek alimentacyjny wobec pozwanego. K. J. osiąga stałe dochody, ma na utrzymaniu dwoje dzieci, Jego żona również pracuje. Rodzice K. J. otrzymują emerytury w łącznej kwocie 2.998,56 zł, a jego siostra rentę socjalną w kwocie 700 zł miesięcznie, przy czym z uwagi na stan zdrowia wydatki związane z jej leczeniem są znaczne. Zmarła J. D. otrzymywała emeryturę w wysokości 1110 zł miesięcznie. Okoliczności powyższe wskazują, iż nie sposób uznać by zmarła najemczyni mogła być w jakikolwiek sposób zobowiązana do świadczeń alimentacyjnych na rzecz młodego, zdrowego, pracującego wnuka, którego miesięczny dochód to 3.935,09 zł, mimo jego zobowiązań finansowych. Poza tym ewentualny obowiązek alimentacyjny babci mógłby się zaktualizować dopiero przy ustaleniu, iż zobowiązani w pierwszej kolejności rodzice K. J. nie mogą uczynić zadość swemu obowiązkowi. Zważywszy na dochody W. i M. J. (2), przy założeniu konieczności opieki nad niepełnosprawną córką, nie sposób uznać by taka sytuacja miała miejsce. Pozwany K. J. pracuje, ma żonę i dzieci, nie korzysta z pomocy z opieki społecznej, a zatem twierdzenia by potrzebował jakichkolwiek świadczeń alimentacyjnych są całkowicie bezpodstawne.

Pozwany nie należy również do ostatniej grupy osób, o których mowa w art 691 k.c. Faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 k.c., oznacza bowiem więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie (uchwała SN z dnia 20.11.2009 r., III CZP). Wskazać należy, iż przepis ten jest przepisem szczególnym i nie podlega wykładni rozszerzającej. Wobec powyższego pozwany nie mógł wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Nadto strona pozwana odmówiła wstąpienia w stosunek najmu, nie doszło więc do zawarcia umowy.

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

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

Mając na uwadze okoliczności wskazane w art. 14 ust. 3 i 4 cyt. ustawy w ocenie Sądu pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. K. i R. J. (1) sprawują pieczę nad małoletnim T. J.. N. J. (1) jest pełnoletnia, ale uczy się i pozostaje na utrzymaniu rodziców. Mając na uwadze powyższe, w pkt. II sentencji wyroku ustalono, iż w/w pozwanym 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 pozwanych nie jest uzasadnione obciążanie ich 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 współzycia 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 współzycia 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).

W niniejszej sprawie pozwani K. i R. J. (1) osiągają dochód, ale mają liczne zobowiązania finansowe, zaś N. J. (1) jest na utrzymaniu rodziców. Dodatkowe obciążenie pozwanych kosztami jeszcze pogorszyłoby ich sytuację.

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