

Sygn. akt: I C 724/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Glinkiewicz
Protokolant:	sekretarz sądowy Bożena Czajkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 r. w Toruniu

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

przeciwko S. S. (1) i P. S.

o eksmisję

orzeka

I. nakazuje pozwanym S. S. (1), P. S. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. T.- Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. przyznaje pozwanym S. S. (1), P. S. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanych przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu, należnymi powodowi.

Sygn. akt I C 724/18

UZASADNIENIE

Gmina M. T. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wystąpiła o eksmisję S. S. (2) oraz P. S. z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) i wydania go powodowi oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że najemcą spornego lokalu był J. S.. Ze względu na zadłużenie umowa najmu została wypowiedziana, a do Sądu został skierowany pozew o eksmisję. Wyrokiem z dnia 8 lipca 1998 r. w sprawie o sygn. akt I C 658/98 sąd orzekł o eksmisji J. S. z lokalu mieszkalnego. Wskutek oczywistej omyłki pisarskiej w wyroku wskazano lokal znajdujący się pod adresem (...) 94 zamiast 96. Powód wskazał, iż w 2017 r. wniósł o sprostowanie powyższego wyroku jednakże wskutek zniszczenia akt sprawy nie mógł uzyskać sprostowania. J. S. zmarł 3 stycznia 2003 r. Pomimo śmierci najemcy i wydanego wyroku eksmisyjnego do tej pory lokal zamieszkiwany jest przez pozwanych, bez tytułu prawnego.

Pozwany S. S. (1) wskazał, iż jest niezdolny do pracy wskutek wypadku, któremu uległ w 2017 r. Podkreślił również, iż syn, który zamieszkuje razem z nim chce odpracować powstałe w opłatach zaległości.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...).

Bezsporne

Przedsiębiorstwo (...) zawarło z J. S. umowę najmu spornego lokalu mieszkalnego w 1976 r. W 1976r. lokal ten znajdował się w G. przy ul. (...). Z dokumentów przedstawionych przez powoda wynika, iż 1984r. ten sam lokal znajdował się już pod innym adresem, tj. ul. (...) w T..

Dowód: akta lokalowe

J. S. nie uiszczal wymaganych opłat czynszowych i pozostałych świadczeń. Niejednokrotnie był wzywany do uregulowania należności, wnosil o rozłożenie ich na raty. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej umożliwił spłatę zadłużenia w formie ratalnej z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę sądową.

Dowód: akta lokalowe

Z uwagi na zaległości w płatnościach Gmina wypowiedziała J. S. umowę najmu.

W dniu 8 lipca 1998 r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie o sygn.. akt I C 658/98 orzekł o obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego przez J. S. oraz domowników i obowiązku wydania go Gminie T. reprezentowanej przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T.. W wyniku oczywistej omyłki w wyroku wskazano błędny adres lokalu mieszkalnego tj. ul. (...) zamiast ul. (...).

Dowód: wyrok z dnia 8 lipca 1998 r. sygn. akt I C 958/98 k.6

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wyjaśnił, iż budynek, w którym znajduje się sporny lokal w ewidencji widniał pod oznaczeniem 96, tak też oznaczony został w księgach wieczystych. Jednakże w celach użytkowych, poprzedni właściciel oznaczył dwie klatki znajdujące się w budynku numerami (...), taka podwójna numeracja funkcjonowała wśród lokatorów i w niej należy upatrywać podstaw błędnego oznaczenia lokalu w wyżej wspomnianym wyroku.

Dowód: pismo procesowe powoda z dnia 9 października 2018r. k.41

Sprostowanie oczywistej omyłki dotyczącej numeracji lokalu, w wyroku z dnia 8 lipca 1998 r. nie jest możliwe ze względu na fakt, iż akta sprawy zostały zniszczone.

Dowód: pismo z dnia 24 marca 2017 r., k. 9

Pomimo prawomocnego wyroku eksmisyjnego J. S. nadal w zamieszkiwał w nim razem z synem S. S. (1) i wnukami. J. S. opuścił lokal mieszkalny wskutek czego jedynymi lokatorami pozostali jego syn S. S. (1) wraz z dwójką małoletnich dzieci – P. S. i A. S.. Pozwany zobowiązał się do uiszczenia zaległości wynikających z zadłużenia mieszkania. 3 stycznia 2003 r. zmarł J. S..

W dniu 19 października 2001r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie I C 390/01 ustalił, że S. S. (1) i jego wówczas małoletnim dzieciom A. S. i P. S. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W 2004r. Gmina wystawiła dla S. S. (1) i jego dzieci skierowanie do lokalu socjalnego. S. S. (1) odmówił podpisania umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowody: akta lokalowe

W 2005 r. pomimo braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego S. S. (1) zobowiązał się do ratalnej spłaty zadłużenia lokalu. Ze względu na wciąż rosnące zadłużenie pozwanego – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wystąpił o wydanie nakazu zapłaty. Nakaz został wydany dnia 18 czerwca 2014 r. Należność nadal nie została uregulowana.

Bezsporne

Powód niejednokrotnie wzywał do uiszczenia zadłużenia, rozkładał należność na raty a także wzywał od opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu.

Dowód: akta lokalowe

Pomimo wezwań pozwani S. S. (1) i P. S. nadal zajmują lokal mieszkalny przy ul. (...) w T..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i akt lokalowych przedstawionych przez powoda.

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

Bezspornym w sprawie było, że Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...) oraz, że w mieszkaniu tym zamieszkują pozwani.

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. S. S. (1) ani P. S. nigdy nie posiadali uprawnienia do zajmowania wskazanego lokalu. Jedynym najemcą był ojciec S. S. (1), który nie żyje od 2003 r. Z przedstawionych akt lokalowych jednoznacznie wynika, iż pozwani nie tylko zajmują mieszkanie bez tytułu prawnego, ale również pomimo składanych oświadczeń i zobowiązań nie wywiązują się z obowiązku uregulowania zadłużenia wobec Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Sąd wziął również pod uwagę fakt, iż wyrok eksmisyjny, który zobowiązał pozwanych do opuszczenia lokalu faktycznie został wydany już w 1998 r. jednak nie był on egzekwowany, a ze względu na oczywistą omyłkę nie mógł być podstawą egzekucji. Umowa najmu zawarta z J. S. została wypowiedziana, kolejna umowa najmu przedmiotowego lokalu nie została podpisana.

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 mieszkalny 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 powyższe sąd był zobligowany do przyznania lokalu socjalnego S. S. (1) i P. S.. Nadto zważywszy na okoliczności wskazane w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy w ocenie Sądu pozwani znajdują się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej uzasadniającej przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. Pozwany S. S. (1) korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, jest niezdolny do pracy. Jego syn P. S. zwolnił się z pracy, by pomagać ojcu, utrzymuje się jedynie z prac dorywczych.

Mając na uwadze powyższe, w pkt II sentencji wyroku ustalono prawo pozwanych do lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwany 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 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).

W niniejszej sprawie pozwani osiągają niewielki dochód. Ich sytuacja materialna i rodzinna jest trudna. Dodatkowe obciążenie kosztami jeszcze pogorszyłoby ich tę sytuację.

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