

Sygn. akt I C 288/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2017r.

Sąd Rejonowy Gdańsk - Południe w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR M. Bakula - Steinborn

Protokolant: I. Pniewska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. - G. Zarządu (...)

przeciwko M. K. i P. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. K. i P. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) ze wszystkich rzeczy do nich należących i wydanie go powodowi Gminie G. - G. Zarządowi (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) wobec pozwanych do czasu złożenia im przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 200zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów sądowych i 480 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 288/16

UZASADNIENIE

Gmina G. - G. Zarząd (...) w G. wniosła pozew przeciwko M. K. i małoletniemu P. K. o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powódka podała m.in., że ww. lokal stanowi jej własność, a najemcą lokalu był zmarły A. K.. Powódka wzywała pozwanych do opróżnienia i opuszczenia lokalu, ale bezskutecznie.

Pozwani M. K. i P. K. wnieśli o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu. Wskazali, iż w spornym lokalu pozwani stale zamieszkiwali ze zmarłym w dniu 14 stycznia 2014r. najemcą A. K. i prowadzili z nim wspólne gospodarstwo domowe. Pozwana M. K. podniosła zarzut, iż ze zmarłym najemcą pozostawała w konkubinacie, a po jego śmierci wstąpiła w stosunek najmu lokalu. Ponadto pozwani wskazali, iż umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana ani im, ani A. K.. Ponadto pozwana jest samotną matką, wychowującą małoletnie dziecko. Pozwani nie posiadają majątku, nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego i nie posiadają środków finansowych na wynajęcie innego mieszkania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...). Lokal ten na podstawie umowy najmu zajmował A. K..

Okoliczności bezsporne.

M. K. oraz jej syn, małoletni P. K., w lokalu przy ul. (...) w G. zamieszkali wraz z A. K. w kwietniu 2011r.

Dowód: zeznania pozwanej M. K. w charakterze strony – elektroniczny zapis obrazu i dźwięku rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. k. 44.

Umowa najmu, z uwagi na zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, została A. K. wypowiedziana z dniem 30 kwietnia 2012r. ze skutkiem na dzień 31 maja 2012r., na skutek czego uległa rozwiązaniu.

Okoliczności bezsporne: akta lokalu położonego w G. przy ul. (...) – wypowiedzenie umowy najmu z dnia 19 kwietnia 2012 r. pisma informujące o odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu.

M. K. pozostawała w konkubinacie i prowadziła wspólne gospodarstwo domowe z A. K. do jego śmierci w dniu 14 stycznia 2014r. M. K. i P. K. nie zostali w spornym lokalu zameldowani.

Dowód: zeznania pozwanej M. K. w charakterze strony – elektroniczny zapis obrazu i dźwięku rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. k. 44, akta lokalu położonego w G. przy ul. (...) – odpis skrócony aktu zgonu A. K..

Po śmierci A. K. M. K. zwracała się do Gminy G. z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu, jednakże bezskutecznie.

Dowód: zeznania pozwanej M. K. w charakterze strony – elektroniczny zapis obrazu i dźwięku rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. k. 44, akta lokalu położonego w G. przy ul. (...) – pismo M. K. z 26 marca 2015r.

Pismem z dnia 10 marca 2015r. Gmina G. – G. Zarząd (...) w G. wezwał M. K. do opróżnienia i opuszczenia lokalu przy ul. (...) w G. w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Wezwanie zostało M. K. doręczone w dniu 18 marca 2015r.

Dowód: wezwanie z 10 marca 2015r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 4, 4v i w aktach lokalu, zeznania pozwanej M. K. w charakterze strony – elektroniczny zapis obrazu i dźwięku rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. k. 44.

Aktualnie w lokalu przy ul. (...) w G. nadal zamieszkują M. K. i małoletni P. K..

Okoliczność bezsporna.

M. K. prowadzi działalność gospodarczą jako recykler i z tego tytułu osiąga dochód w kwocie 1.000 zł miesięcznie. M. K. nie ma innych dochodów, czasami korzysta z pomocy finansowej przyjaciół, by się utrzymać. Małoletni P. K. jest uczniem, uczęszcza do pierwszej klasy gimnazjum. Małoletni otrzymuje alimenty w kwocie 400 zł miesięcznie. Nadto pozwana otrzymuje miesięcznie ze Skarbu Państwa kwotę 500 zł w ramach programu „Rodzina 500 plus”.

M. K. terminowo uiszcza opłaty za zajmowany lokal, wynoszące 780 zł miesięcznie, a nadto dodatkowo wpłaca co miesiąc kwotę 120 zł tytułem spłaty zadłużenia lokalu. M. K. ponosi również koszty ubezpieczenia spornego lokalu. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Dowód:

- zaświadczenie nr 25 k. 35, 88

- zeznanie podatkowe k. 73-77

- oświadczenie k. 78

- dowody wpłat k. 36, 38-39, 41-45, 76-80,

- polisa nr (...) k. 36

- zeznania pozwanej M. K. w charakterze strony – elektroniczny zapis obrazu i dźwięku rozprawy z dnia 15 listopada 2016r. k. 44.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W szczególności w ustaleniu stanu faktycznego sprawy Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów złożonych oraz załączonych do akt sprawy, w tym dokumentów zawartych w aktach lokalu położonego w G. przy ul. (...). Dowodom w postaci dokumentów urzędowych Sąd dał wiarę co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c.), zaś dokumentom prywatnym wyłącznie co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.).

Podkreślić należy, iż żadne z dokumentów dołączonych do akt nie były przez strony kwestionowane, w związku z tym Sąd oparł się na przy ustalaniu stanu faktycznego na wszystkich z nich.

Sąd przeprowadził dowód z akt lokalu położonego w G., przy ul. (...), dołączonych do niniejszych akt. Prawdziwości ani autentyczności tych dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron. Dowody te pozwoliły na całościowe naświetlenie stanu faktycznego. Złożone do akt dokumenty prywatne Sąd uznał za wiarygodne dowody tego, iż podpisane pod nimi osoby złożyły oświadczenia danej treści.

Sąd dopuścił także dowód z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania pozwanej M. K.. Złożone przez pozwaną zeznania Sąd uznał za wiarygodne w całości, gdyż znalazły one potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym, a ponadto były spójne, konsekwentne oraz szczegółowe. Istotne elementy stanu faktycznego w istocie nie były też sporne pomiędzy stronami.

Zdaniem Sądu powództwo w świetle całokształtu materiału dowodowego zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, iż podstawę materialnoprawną żądania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie do ochrony sądowej każdego prawa podmiotowego (w tym prawa własności) wynika już z samej istoty tego prawa. O tym, jakie środki ochrony przysługują uprawnionemu, stanowią przepisy ustawy, a w razie ich braku – treść prawa. Jednakże z samej treści prawa polegającego na korzystaniu z jego przedmiotu wynika już, że jeśli to korzystanie zostało naruszone, uprawniony może żądać przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Mając jednak na uwadze rangę praw rzeczowych jako praw bezwzględnych, ustawodawca wprowadził do porządku prawnego szczegółową regulację, służącą bezpośrednio ochronie tych praw w najbardziej typowych i najczęściej spotykanych sytuacjach (por. S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2005 r., s. 222 – 223). Przesłanką dochodzenia roszczenia zwanego windykacyjnym albo wydobywczym jest prawo własności, jako że roszczenie to chroni własność i z tego prawa się wywodzi.

Zgodnie z wcześniejszymi rozważaniami nie budziło sporu w świetle całokształtu materiału dowodowego, że właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. jest powódka Gmina G.. Tym samym powódce bezsprzecznie przysługiwała legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem o ochronę prawa własności. Na stronie powodowej spoczywał przy tym ciężar wykazania, że pozwana naruszyła własność poprzez zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, albowiem z tej właśnie okoliczności powódka wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. Biorąc zaś pod uwagę, że

z art. 222 § 1 k.c. wynika domniemanie, iż osobie władającej rzeczą nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do takiego zachowania, to pozwana powinna udowodnić, iż rzeczywiście przysługuje jej skuteczne względem Gminy G. prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego.

Zgromadzony materiał dowodowy doprowadził do ustalenia, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do używania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G.. Osobą uprawnioną do korzystania ze spornego lokalu na podstawie umowy najmu był A. K., któremu została ona skutecznie wypowiedziana z dniem 30 kwietnia 2012r., ze skutkiem na dzień 31 maja 2012r. z uwagi na istniejące zaległości w uiszczaniu opłat. Pozwana w istocie faktu istnienia ww. zaległości skutecznie nie zakwestionowała zeznając, iż nadal uiszcza na poczet zadłużenia kwotę przewyższająca wysokość należnych miesięcznie opłat.

Pozwana podniosła też zarzut wstąpienia z stosunek najmu spornego lokalu po śmierci A. K. jako jego najemcy. Wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 691 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci A. K., w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: 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. Stosownie do art. 691 § 2 k.c. osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Ponieważ w chwili śmierci, tj. w dniu 14 stycznia 2014 r., A. K. nie był najemcą przedmiotowego lokalu, pozwana nie mogła z mocy prawa wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Podniesiony przez nią zarzut wstąpienia w stosunek najmu okazał się zatem bezzasadny. Z tej przyczyny Sąd ustalił, iż pozwani sporny lokal zajmują bez tytułu prawnego, który zmarłemu najemcy został wypowiedziany zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.). Nadto z dokumentów dołączonych do pozwu i zgromadzonych w aktach lokalu oraz zeznań pozwanej wynikało zgodnie, że pozwani po śmierci A. K. pozostali w spornym lokalu i do dnia zamknięcia rozprawy nie zawarli z Gminą G. umowy najmu. W konsekwencji należało przyjąć, iż tytuł prawny pozwanych do lokalu ustał z chwilą wypowiedzenia umowy najmu głównemu najemcy, tj. A. K..

W dochodzeniu przez powódkę nakazania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nie stał na przeszkodzie art. 5 k.c. W ocenie Sądu aktualna sytuacja osobista i sytuacja materialna pozwanych nie mogły stanowić na gruncie obowiązujących przepisów prawa wystarczającej przesłanki do uznania żądania eksmisji za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W prawodawstwie i orzecznictwie konsekwentnie podkreśla się i wzmacnia (zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w międzynarodowym porządku prawnym) ochronę własności prywatnej jako naczelną zasadę prawa i nadaje się jej znaczenie ustrojowe. Według utrwalonego w orzecznictwie poglądu możliwość oddalenia roszczeń z art. 222 k.c. na podstawie art. 5 k.c. może mieć zupełnie wyjątkowy charakter. Oddalenie powództwa windykacyjnego, czy negatoryjnego prowadziłoby bowiem w tej sytuacji do pozbawienia właściciela ochrony przysługującego mu prawa. W niniejszej sprawie pozbawienie powódki jako właściciela możliwości żądania opróżnienia i opuszczenia lokalu wymierzone byłoby bezpośrednio w jeden z najważniejszych atrybutów własności – prawo swobodnego używania nieruchomości. Prawdą jest, że wedle art. 140 k.c.c. granice prawa własności określają m.in. zasady współżycia społecznego, ale nie ma wśród nich takiej, która działając na rzecz osób zajmujących nieruchomość bez tytułu prawnego, uzasadniałaby trwałe ograniczenie właściciela uprawnienia do nieskrępowanego używania przedmiotu jego własności. Nawet bowiem ograniczenie własności w drodze ustawy dopuszczalne jest jedynie w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji). Naruszeniem tym byłoby zaś, zdaniem Sądu, trwałe pozbawienie Gminy G. podstawowych uprawnień właścicielskich, jakimi są *ius utendi* i *ius possidendi*.

Z uwagi na powyższe Sąd na mocy art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów z 2001 r. orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1-2 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Niedopuszczalne jest orzeczenie o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
 - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414 ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) bezrobotnych,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zważyć należy na stanowisko Sądu Najwyższego, które niniejszy Sąd podziela, że przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109). W uzasadnieniu powołując się na wcześniejsze orzecznictwo w tym względzie, Sąd Najwyższy wskazał, iż z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie.

Wskazać w tym miejscu należy także na uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, zgodnie z którą w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która go samowolnie zajęła, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

Z powyższego wynika, iż przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów z 2001 r. znajduje zastosowanie do pozwanych, albowiem nie zajęli oni spornego lokalu samowolnie, lecz posiadali do niego pochodny tytuł prawny, wynikający ze stosunków osobistych pozwanej M. K. z najemcą A. K..

Sąd zważył, iż w aktualnie obowiązującej uchwale Nr XXII Rady Miasta G. z dnia 25 marca 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa (...) z późniejszymi zmianami, nie zachodzi wobec pozwanego przesłanka, o której mowa w art. 14 ust. 4 pkt 6 w/w ustawy, o czym już wspomniano powyżej, gdyż pozwany nie spełnia wymogów, aby traktować go jako osobę będącą w niedostatku. W uchwale Nr XXII/651/04 Rady Miasta G. z dnia 25 marca 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa (...) (jednolity tekst Dz. Urz. Woj. (...) z 2009 r. Nr 4, poz. 134), zmienionej Uchwałą Nr XLII/1216/09 Rady Miasta G. z dnia 26 listopada 2009 r., w § 2 pkt 10 i 11 wskazano, że przez osoby (gospodarstwa domowe) znajdujące się w niedostatku należy rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, nie przekracza 100% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w gospodarstwie jednoosobowym.

Obecnie wysokość najniższej emerytury ogłaszana jest komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, zaś komunikat obowiązujący z dacie zamknięcia rozprawy, stanowi, iż od dnia 1 marca 2015 roku kwota najniższej emerytury wynosi 880,45 zł. Dochody pozwanego są powyżej tej kwoty.

Sąd orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Przede wszystkim Sąd wziął pod uwagę trudną sytuację osobistą i materialną pozwanych, charakteryzującą się tym, że oboje pozwani utrzymują się jedynie z niskiego dochodu uzyskiwanego przez pozwaną M. K., którego wysokość (1.000 zł miesięcznie) z pewnością uniemożliwia wynajęcie innego lokalu oraz uiszczenie opłat za jego używanie przy jednoczesnym niezakłóconym pokryciu innych usprawiedliwionych potrzeb życiowych pozwanych. Ponadto Sąd uwzględnił, iż pozwany P. K. jest osobą małoletnią. Sąd orzekł zatem na podstawie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów jak w pkt II wyroku.

W punkcie III wyroku Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie IV wyroku, na mocy art. 98 w zw. z art. 99 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który w całości przegrali pozwani. Sąd obciążył pozwanych opłatą od pozwu i kosztami zastępstwa procesowego w stawce minimalnej, mając na uwadze przepisy o wynagrodzeniu radców prawnych, obowiązujące w dacie wnoszenia pozwu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)