

Sygn. akt I C 1239/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant:(...)

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) G. – G. Zarząd (...)

przeciwko W. J., T. J., K. B., O. B., M. B.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym W. J., T. J., K. B., O. B., M. B. aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanemu W. J. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanemu T. J. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku w stosunku do pozwanego W. J. do czasu złożenia przez (...) G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych W. J., T. J., K. B., O. B., M. B. solidarnie na rzecz powoda (...) G. – G. Zarząd (...) kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1239/14

UZASADNIENIE

Powód, Gmina M. G., w pozwie skierowanym przeciwko W. J., T. J., I. J., M. G., małoletniej M. J., małoletniemu T. J. domagał się nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) oraz zasądzenia od nich, na swoją rzecz, kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, który utracili na skutek dokonanego przez Gminę wypowiedzenia najmu.

Z uwagi na cofnięcie powództwa w stosunku do M. G., postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2015 r., Sąd umorzył postępowanie wobec tego pozwanego.

Z uwagi na cofnięcie powództwa w stosunku do I. J., M. J. i małoletniego T. J., postanowieniem z dnia 5 grudnia 2016 r., Sąd umorzył postępowanie w sprawie wobec tych pozwanych.

Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 5 grudnia 2016 r. wezwał do udziału w sprawie K. B., O. B. i M. B. w charakterze pozwanych.

Pozwani domagali się oddalenia powództwa, wskazując, iż spłacają dług wobec powoda, zgodnie z zawartą z (...)ugodą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w G. stanowi własność (...) G..

/bezsporne/

Najemcą przedmiotowego lokalu był W. J.. Wraz z najemcą, w lokalu tym zamieszkiwał jego syn T. J., a także I. J., M. G., M. J. i T. J..

/bezsporne, a nadto: umowa najmu z dnia 15 czerwca 1987 r., k. 9 - 10/

W związku z zaległością w spłacie należności wynikających z najmu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, T. J. i W. J. zostali, pismami z dnia, odpowiednio, 19 czerwca 2007 r. i 8 grudnia 2011 r., uprzedzeni o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego.

/bezsporne, a nadto: uprzedzenia wraz z zpo – k. 11-14/

W związku z dalszym brakiem spłaty należności, pismem z dnia 20 stycznia 2012 r., powód wypowiedział W. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego z dniem 31 stycznia 2012 r. ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 r.

/bezsporne, a nadto: wypowiedzenie wraz z zpo – k. 17-18/

Pozwani I. J., M. J., małoletni T. J., a także M. G. opuścili przedmiotowy lokal mieszkalny przed wydaniem wyroku w sprawie niniejszej, wobec czego powód cofnął powództwo wobec tych pozwanych.

/bezsporne/

W dniu 9 lipca 2015 r.(...) G. wyraził zgodę na rozłożenie na raty spłaty przez pozwanych należności wobec G. Zarządu (...) w G. w łącznej kwocie 44.378,64 zł na okres 24 miesięcy.

/bezsporne, nadto dowód: zarządzenie nr 926/15, k. 150 -151/

Pozwane K. B., O. B., M. B. wprowadziły się do przedmiotowego lokalu latem 2016 r.

/bezsporne, a nadto dowód: przesłuchanie pozwanej K. B., k.186-188/

Pozwany W. J. jest emerytem, otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 4.200 zł. Jest zobowiązany do spłaty licznych długów, na podstawie ugód zawartych z wierzycielami, po opłaceniu rat których pozostaje mu kwota ok. 360 zł na miesiąc. Pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

/bezsporne, a nadto: przesłuchanie pozwanego W. J., k. 153-156/

Pozwany T. J. prowadzi działalność gospodarczą i uzyskuje dochód w wysokości 3000 – 4000 zł miesięcznie, z których spłaca należność wynikająca z ugody z gminą oraz alimenty na dzieci z pierwszego związku. Prowadzi wspólnie gospodarstwo domowe z konkubiną K. B. i dwójką jej dzieci z pierwszego związku – (...) i M. B.. Konkubina T. J. osiąga dochody w wysokości, łącznie, około 3400 zł miesięcznie (1000 zł z tytułu alimentów, 1400 zł tytułem wynagrodzenia oraz 1000 zł z tytułu programu Rodzina 500+) i partycypuje we wspólnych kosztach utrzymania. K. B. jest współwłaścicielką, wraz z byłym mężem, lokalu mieszkalnego.

/bezsporne, a nadto: przesłuchanie pozwanego T. J., k. 88-90, 154-156, przesłuchanie pozwanej K. B., k. 186-188/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie załączonych dokumentów oraz przesłuchania pozwanych. Wskazać należy, iż dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała. Zeznania złożone przez pozwanych Sąd uznał za wiarygodne i również na nich oparł na nich swoje ustalenia.

Zważyć należy, iż istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności faktyczne w zasadzie nie były sporne pomiędzy stronami. Pozwani nie kwestionowali uprawnień właścicielskich powódki, nie wywołała również sporu sytuacja mieszkaniowa, majątkowa i rodzinna pozwanych. Przedmiotem sporu było przede wszystkim ustalenie, czy pozwani posiadają tytuł prawny do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), a nadto, jaki wpływ na żądanie eksmisji ma okoliczność zawarcia i realizacji przez pozwanych ugody dotyczącej spłaty zadłużenia za mieszkanie.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Z kolei art. 11 ust. 2 pkt 2 przywołanej ustawy stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W ocenie Sądu, powód przedstawił dowody potwierdzające zasadność żądania, w szczególności wykazał istnienie materialnoprawnych przesłanek dokonanego względem pozwanych wypowiedzenia i tym samym brak tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Uwagi powyższe poczyniono jedynie na marginesie zważywszy, że pozwani nie kwestionowali prawidłowości wypowiedzenia im najmu lokalu.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 §1 kc, zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Według wskazania art. 222 §1 in fine kc pozwany w procesie windykacyjnym może bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Na gruncie niniejszej sprawy bezsporne było to, iż właścicielem przedmiotowego lokalu jest Gmina M. G., jak również to, iż w związku z wypowiedzeniem umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, pozwani zajmują ten lokal bez tytułu prawnego. Pozwani podnieśli jednakże, iż zawarli z powodem ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia wynikającego z zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a w przypadku regularnej spłaty, stosunek najmu miał być ponownie nawiązany pomiędzy stronami.

Zważyć należy, iż kwestia braku regulowania opłat czynszowych miała znaczenie wyłącznie w momencie podejmowania przez powódkę decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu. Jeżeli taki fakt miał miejsce – co nie zostało przez stronę pozwaną zakwestionowane – to obecny stan wzajemnych rozliczeń między stronami nie ma żadnego znaczenia dla rozpatrywania słuszności roszczenia eksmisji. Skoro więc pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, powinni lokal ten, na żądanie właściciela, opuścić i mu go wydać. Do uznania (...) jako wierzyciela będzie pozostawało, czy po spłacie zadłużenia, czy też jego części, zgodzi się w przyszłości podpisać nową umowę najmu z pozwanymi, na nowych warunkach.

Reasumując - okoliczność podpisania ugody z właścicielem lokalu i realizacji jej postanowień nie ma znaczenia dla oceny skuteczności żądania eksmisji. Regulowanie należności związanych ze stosunkiem najmu nie wpływa bowiem w jakikolwiek sposób na skuteczność już dokonanego przez powoda wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wskutek czego pozwani definitywnie utracili do niego tytuł prawny. Zauważyć również należy,

iż nawet w treści (...) (...) (...) z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie rozłożenia na raty oraz odroczenia terminu spłaty przedmiotowej wierzytelności znalazł się zapis §5, stwierdzający, iż zarządzenie to nie rozstrzyga o uprawnieniach do lokalu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 222 § 1 kc, Sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Z kolei ust. 3 stanowi, iż Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zważyć należy, iż w rozumieniu przywołanej wyżej ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Natomiast uprawnienie do lokalu może także wynikać z umowy użyczenia, jak też wywodzić się ze stosunków rodzinnych. Pojęcie lokatora, w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest więc szerokie. Zatem, z ochrony przewidzianej w art. 14 u.o.p.l. nie korzystają jedynie osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które zajmowały lokal samowolnie. Wyłączenie osób, do których nie ma zastosowania art. 14 u.o.p.l. zawiera nadto wprost art. 24 tej ustawy wskazując, że lokatorem nie jest osoba, która zajęła lokal samowolnie.

Wskazać należy, iż o ile W. J. i T. J. zamieszkiwali w lokalu w czasie, gdy strony wiązała umowa najmu, a zatem pomimo utraty statusu najemcy należy uznać ich za lokatorów, o tyle K. B., O. B. i M. B. wprowadziły się do lokalu w czasie, gdy zamieszkującym w nim osobom żaden tytuł już nie przysługiwał. Wskazane pozwane nie mają zatem statusu lokatora, a w konsekwencji Sąd nie miał podstaw do rozstrzygnięcia, wobec nich, kwestii prawa do lokalu socjalnego.

W toku postępowania ustalono, iż W. J. jest emerytem, osobą w podeszłym wieku (64 lata). Wprawdzie nominalnie otrzymuje emeryturę w wysokości 4.200 zł, jednakże po uregulowaniu wszystkich zobowiązań finansowych, w ramach spłacanego zadłużenia, pozostaje mu jedynie 360 zł miesięcznie. Tym samym, zdaniem Sądu, pozwany pozostaje w niedostatku, co stanowi przesłankę do orzeczenia w stosunku do niego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Z tych względów orzeczono jak w punkcie II. wyroku.

W ocenie Sądu brak jest natomiast podstaw do przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego T. J.. Zważyć bowiem należy, iż jest on osobą młodą, zdrową, osiągającą dochody w kwocie 3.000-4.000 zł, co zdaniem Sądu stanowi wystarczające środki do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Jakkolwiek pozwany spłaca zadłużenie wobec Gminy oraz płaci alimenty, co istotnie obniża jego dochody, pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym z pozwaną K. B., która również osiąga dochody w wysokości ok. 3.000 zł i partycypuje w kosztach prowadzenia gospodarstwa domowego. Konkubina T. J. jest, ponadto, współwłaścicielką lokalu mieszkalnego. Pozwana ma zatem możliwość zapewnienia sobie i rodzinie, aktualnie tworzonej z T. J., lokalu mieszkalnego, względnie pozyskania środków finansowych służących pokryciu kosztów związanych z najmem innego lokalu.

Uznawszy zatem, że brak jest podstaw do przyznania T. J. uprawnienia do lokalu socjalnego, Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.

Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku w stosunku do W. J. do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt IV wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt V wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc i 108 § 1 kpc., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Pozwani przegrali sprawę w całości, wobec czego zobowiązano ich do zwrotu solidarnie poniesionych przez stronę przeciwną kosztów postępowania. Na koszty

te złożyła się opłata sądowa do pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł, których wysokość ustalono w oparciu o § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U z 2013 roku, poz. 490).

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...) T. J.,
3. (...)