

Sygn. akt I C 191/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant : Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

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

przeciwko K. M., A. M., M. M.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym K. M., A. M., M. M. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) (...);

II. spełnienie świadczenia wymienionego w pkt I wyznacza na dzień 31 sierpnia 2016r.

III. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 191/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. – G. Zarząd (...) w sprawie przeciwko A. M., K. M. i małoletniemu M. M., domagała się nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., przy ulicy (...) (...)wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania podniesiono, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i pomimo wezwania dobrowolnie go nie opróżnili i nie opuścili.

Pozwani na rozprawie wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal nr (...) położony w G., przy ulicy (...) (...) znajduje się w zasobach mieszkaniowych Gminy M. G.. Od sierpnia 2014 r. zamieszkiwali w nim K. M., A. M. i ich syn M. M.. Budynek, który zajmują pozwani przeznaczony jest do rozbiórki. Klucze do mieszkania otrzymali od sąsiada, który miał tam spiżarnię. Zamieszkali w tym lokalu, bowiem pozwana K. M. została zmuszona do opuszczenia mieszkania zajmowanego dotychczas wspólnie z rodzicami po tym, jak zaszła w ciążę.

(niesporne, nadto dowód: oświadczenie – k.6 oraz w aktach lokalu; przesłuchanie pozwanego A. M., k.29-30, 32; przesłuchanie pozwanej K. M., k.30, k.32; pismo BOM-9 z dnia 24.11.2015r. – w aktach lokalu)

Pozwanych nigdy nie łączyła z powódką umowa najmu lokalu nr (...). Zajęli lokal ten nielegalnie, pomimo braku zgody powódki. Pozwani nie posiadają i nigdy nie posiadali tytułu prawnego do zamieszkiwania w lokalu; mimo tego oświadczyli powódce, że nie opuszczą przedmiotowego lokalu, uzasadniając swą decyzję sytuacją materialną.

(niesporne, nadto: oświadczenie – k. 7; przesłuchanie pozwanego A. M., k.29-30, 32; przesłuchanie pozwanej K. M., k.30, k.32)

Gmina M. G. pismem z dnia 8 grudnia 2015 r. wezwała pozwanego A. M. do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Pismo zostało doręczone pozwanemu 11 grudnia 2015 r. jednak pozostało bezskuteczne.

(niesporne, nadto dowód: wezwanie do opuszczenia lokalu wraz z (...) – k. 11 – 13v)

Łączny dochód pozwanych wynosi 2.000 zł z tytułu wynagrodzenia za pracę A. M.. Pozwani wystąpili o świadczenie z programu „500 plus” jednak jeszcze nie uzyskali decyzji w przedmiocie jego przyznania.

(przesłuchanie pozwanego A. M., k.29-30, 32; przesłuchanie pozwanej K. M., k.30, k.32)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie był w zasadzie bezsporny. Pozwani nie zaprzeczyli żadnemu z twierdzeń powódki, przeciwnie – potwierdzili, iż zamieszkują w spornym lokalu bez tytułu prawnego, którego nigdy nie posiadali. Ponadto, podstawą ustaleń były dokumenty dołączone do pozwu oraz znajdujące się w aktach lokalu a nadto zeznania złożone przez pozwanych A. M. i K. M..

W sprawie poza sporem było, że pozwani nigdy nie dysponowali tytułem prawnym do zajmowanego lokalu. Nie byli zatem lokatorami w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jako że mianem „lokatora” ustawa określa najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Gmina jako właściciel lokalu, jest uprawniona do żądania wydania jej lokalu przez pozwanych, a to w myśl art. 222 §1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Pozwani nie wykazali, by przysługiwało im przeciwko Gminie skuteczne uprawnienie do władania lokalem, które – w myśl powołanego przepisu in fine – mogliby owemu żądaniu przeciwstawić.

Obowiązkiem Sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanych zachodzą przesłanki do orzeczenia o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 powołanej ustawy. Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu wyłącznie przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, nie zaś wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były.

Jak już wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, pozwani zajęli lokal nielegalnie, co sami przyznali. Tym samym, nie nabyli statusu lokatorów w rozumieniu wskazanej ustawy. Nie było zatem podstaw do rozstrzygnięcia o istnieniu bądź braku po stronie pozwanych uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. W uchwale podjętej 20 maja 2005 r. w składzie 7 sędziów (III CZP 6/05) Sąd Najwyższy wskazał, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, Sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.

Sąd rozważał ponadto czy w świetle art. 5 kc żądanie wydania rzeczy właścicielowi – wywodzone z art. 222 §1 kc – nie pozostaje w tej konkretnej sytuacji sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. Należy podkreślić, że klauzula nadużycia prawa podmiotowego zawarta w pierwszym

z powołanych wyżej przepisów stosowana być musi niezwykle ostrożnie – wyłącznie w sytuacjach wyjątkowych i nietypowych. W doktrynie i orzecznictwie trafnie wywodzi się w szczególności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 grudnia 1965 r., III CR 278/65 oraz z dnia 14 kwietnia 1966 r., III CR 26/66), iż zastosowanie art. 5 kc nie może w rezultacie doprowadzić do utraty bądź nabycia prawa podmiotowego. Analizując stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd stwierdził, że zasady współżycia społecznego nie stoją w sprzeczności z żądaniem pozwu, zaś oddalenie powództwa na tej podstawie prowadziłoby w istocie do pozbawienia właściciela atrybutów przysługującego mu prawa. Sytuacja pozwanych, na tle porównywalnych, nie jest sytuacją szczególną. Pozwani, zajmowali lokal bez tytułu prawnego, mając tego pełną świadomość, bowiem zajęli lokal nielegalnie. Nie respektując uprawnień właścicielskich Gminy, zignorowali wezwania do opuszczenia lokalu. Wobec faktu, że pozwani z lokalu korzystali bez podstawy prawnej, musieli się liczyć z tym, że właściciel może zwrócić się do nich ponownie, o wydanie mu jego rzeczy.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Sąd, mając na uwadze trudną sytuację życiową pozwanych, ich niskie dochody, fakt, że pozwany M. M. jest małoletni oraz złe stosunki z rodziną, na zamieszkanie u której nie mogą liczyć, na podstawie art. 320 kpc, wyznaczył termin do wykonania świadczenia na 31 sierpnia 2016 r. w punkcie II wyroku. Czas ten pozwani winni przeznaczyć na poprawę swojej sytuacji życiowej, np. poprzez znalezienie lepiej płatnej pracy, naprawienie stosunków z rodziną, bądź znalezienie lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Na podstawie art. 102 kpc zgodnie z zasadą słuszności Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania z uwagi na ich trudną sytuację materialną. Obciążenie pozwanych kosztami procesu mogłoby zniweczyć cel, dla którego wykonanie świadczenia odroczone w czasie, uniemożliwiając im zgromadzenie środków na ewentualne wynajęcie stosownego lokum na wolnym rynku.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...) A. M.,
3. (...)