

Sygn. akt I C 1101/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu 13 października 2020 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G. – G. (...)

przeciwko B. B. (1), P. B., Ł. B., M. B. oraz małoletnim: I. B. i P. B.

o eksmisję

I. nakazuje B. B. (1), P. B., Ł. B., M. B. oraz małoletnim: I. B. i P. B. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) i wydali go Gminie M. G.;

II. ustala, że B. B. (1), P. B. oraz małoletnim I. B. i P. B. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymać wykonanie obowiązku określonego w punkcie I do czasu przedstawienia im przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

III. ustala, że Ł. B. i M. B. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. zasądza od B. B. (1), P. B., Ł. B., M. B., I. B. i P. B. na rzecz Gminy M. G. – G. (...) kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1101/19

UZASADNIENIE

Pozwem z 27 lipca 2019 r. powódka Gmina M. G. – G. (...) domagała się nakazania pozwanym B. B. (1), P. B., Ł. B., A. E. (poprzednio B.), I. B., P. B., M. B. opuszczenia i opróżnienia lokalu socjalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka podniosła, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...), położony w G. (...), który utracili na skutek wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego, zawartej na czas oznaczony od dnia 11 maja 2015 r. do dnia 11 maja 2016 r.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Argumentowali, iż byli zapewniani przez powódkę o możliwości dalszego zajmowania spornego lokalu. Ponieśli koszty związane z jego generalnym remontem. Uiszczali i nadal uiszczają zarówno czynsz, jak i wszelkie koszty eksploatacyjne, dotyczące utrzymania lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność powódki. Pomimo złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu przedmiotowego lokalu, nie został on rozpatrzony. Wskazywali również, iż pozwana B. B. (1) jest co prawda ujawniona jako właściciel w księdze

wieczystej lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul. (...), tym niemniej lokal ten objęty jest postępowaniem egzekucyjnym, prowadzonym pod sygn. akt Km 1048/16 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku M. C.. Lokal ten został zlicytowany w ramach tego postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2019 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku udzielił przybicia P. K. na lokal stanowiący własność pozwanej. Postanowienie zostało zaskarżone przez dłużnika. Przyznali, iż zajmują sporny lokal oprócz A. E., która wyprowadziła się do innego lokalu mieszkalnego.

Na rozprawie w dniu 14 lutego 2020 r. powódka cofnęła powództwo w stosunku do A. E. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2020 r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku umorzył postępowanie w stosunku do A. E..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gminę M. G. – G. Zarząd (...) jako wynajmującego oraz B. B. (1), P. B., A. E. (poprzednio B.), I. B., P. B., Ł. B., I. B., M. B. jako najemców łączyła umowa najmu lokalu (...)nr(...), położonego w G. przy ul. (...) w G.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 11 maja 2015 r. do dnia 11 maja 2016 r.

Okoliczność bezsporna, nadto kopia umowy najmu – k. 6-8, umowa najmu akta lokalowe Gminy

(...), położony w G. przy ul. (...) w G. zajmują B. B. (1), P. B. wraz z dziećmi M. B., Ł. B. oraz małoletnimi I. B., P. B..

A. E. (poprzednio B.) wyprowadziła się ze spornego lokalu trzy lata temu.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 16 stycznia 2018 r. Gmina wezwała pozwanych do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy (...) w G., jednakże bezskutecznie.

Dowód: wezwania wraz z potwierdzeniem odbioru- k. 9-18 verte;

W dniu 13 czerwca 2019 r. dokonano licytacji nieruchomości - lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego własność B. B. (1) w ramach postępowania egzekucyjnego, prowadzonego pod sygn. akt Km (...)przez Komornika Sądowego, działającego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk - Północ w Gdańsku M. C..

Postanowieniem z dnia 30 września 2020 r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku udzielił przybicia P. K. na lokal mieszkalny, położony w G. przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna

B. B. (1), P. B., A. E., I. B., P. B., M. B., Ł. B., nie figurują i nie figurowali w ewidencji osób niepełnosprawnych ani poszukujących pracy w G. (...)

Dowód: pismo z dnia 13 listopada 2019 r. z G. (...)–k.37

W latach 2013 r. - 2015 r. A. B. obecnie E., I. B., P. B., M. B. korzystali z pomocy (...) w G. w zakresie dożywiania.

Dowód: pismo z dnia 18 listopada 2019 r. z (...) w G. –k. 40-40 verte

B. B. (1) pobiera świadczenie wychowawcze w kwocie 500 zł na dzieci I. B. i P. B..

Dowód: pismo z dnia 18 listopada 2019 r. z (...) Centrum (...) w G. –k. 39

P. B. urodzony (...) uczęszcza do przedszkola nr (...) w G..

Bezsporne, nadto dowód: zaświadczenie z dnia 3 grudnia 2019 r. –k. 93

I. B. urodzony (...) uczęszcza do 8 klasy szkoły podstawowej nr (...) w G..

Bezsporne, nadto dowód: zaświadczenie z dnia 3 grudnia 2019 r. –k. 94

M. B. urodzony (...) uczęszcza do 3 klasy (...)z klasami sportowymi w Zespole Szkół Sportowych i Ogólnokształcących im. (...) w G..

Bezsporne, nadto dowód: zaświadczenie z dnia 3 grudnia 2019 r. –k. 95

P. B. wraz z Ł. B. prowadzą działalność gospodarczą w sektorze budowlanym. Ponadto P. B. jest zatrudniony w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, uzyskując z tego tytułu 242,98 zł miesięcznie.

Bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwości i autentyczności strony niniejszego postępowania nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności.

Podstawą prawną żądania powódki jest przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Wniesienie powództwa windykacyjnego uzasadnia sam fakt nieuprawnionego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy przez osobę trzecią. Wystarczające jest przy tym stwierdzenie obiektywnego faktu wkroczenia w sferę cudzego prawa własności. Bez znaczenia dla powstania tego roszczenia są elementy subiektywne, takie jak dobra, czy zła wiara osoby naruszającej własność, czy też zamiar zajęcia nieruchomości dla własnych potrzeb (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013r. sygn. akt I CSK 295/12). Z tego też względu Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 14 lutego 2020r. na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z przesłuchania świadka J. K. oraz D. M., bowiem okoliczności na jakie mieli zeznawać świadkowie w tym co do starań pozwanych o przedłużenie umowy najmu przez pozwanych są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nadto Sąd pominął dowód z przesłuchania strony pozwanej z uwagi na jej niesprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawę w dniu 13 października 2020 r., pomimo skutecznego zawiadomienia.

Na gruncie niniejszej sprawy bezsporne było to, iż właścicielem przedmiotowego lokalu jest powódka Gmina M. G. – G. Zarząd (...) w G.. Poza sporem ostatecznie było również, iż pozwani zajmują ten lokal bez tytułu prawnego.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy strona powodowa Gmina M. G. zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu socjalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...) w G.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 11 maja 2015 r. do dnia 11 maja 2016 r.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 675 § 1 in principio k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Przepis art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Nie ulega wątpliwości, iż umowa o najem lokalu socjalnego jako zawarta na czas oznaczony, której nie przedłużono, wygasa z

upływem tegoż okresu. Strony nie przedłużyły przedmiotowej umowy na następny okres, wobec czego umowa najmu lokalu socjalnego uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Tym samym lokal nr (...), położony w G. przy ul. (...) w G. od dnia 12 maja 2016 r. był zajmowany przez pozwanych bez tytułu prawnego, co z kolei powoduje powstanie obowiązku opróżnienia lokalu przez pozwanych i opuszczenia lokalu oraz wydania go stronie powodowej Gminie. W konsekwencji żądanie eksmisji pozwanych ze spornego lokalu mieszkalnego położonego w zakresie niepodlegającym umorzeniu było zasadne i należało na mocy przepisu art. 222 § 1 k.c. orzec jak w pkt I sentencji wyroku, przy czym dla powyższego orzeczenia bez znaczenia była podnoszona przez pozwanych okoliczność wyrażenia przez pracowników powoda zgody na dalsze zajmowanie przez pozwanych lokalu, bowiem nie została zawarta z pozwanymi żadna nowa umowa dotycząca tego lokalu, a stan tolerowania przez powoda obecności pozwanych w spornym lokalu ustał z chwilą wezwania pozwanych do jego opuszczenia i wytoczenia powództwa.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powódki o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanych lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, w ocenie Sądu orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z przepisem art. 14 ust.1 powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Należy w tym miejscu podkreślić, iż pozwani zamieszkiwali na podstawie umowy najmu. W konsekwencji przesądza to o konieczności rozstrzygnięcia również wobec nich o uprawnieniu lub braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnym.

Pozwany małoletni: I. B. i P. B. należą do kręgu osób, co do których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu (...) (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego). Uprawnieniem tym objęta jest również ich matka i ojciec – B. B. (1) i P. B., jako opiekuni prawni małoletnich. Przy czym, Sąd nie miał podstaw by przyjąć, że ci pozwani, w razie orzeczenia eksmisji, mają możliwość zamieszkania w innym lokalu. W dniu 13 czerwca 2019 r. w ramach postępowania egzekucyjnego, prowadzonego pod sygn. akt (...) przez Komornika Sądowego, działającego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk - Północ w Gdańsku M. C., dokonano bowiem licytacji nieruchomości - lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego własność B. B. (1). Zaś postanowieniem z dnia 30 września 2020 r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku udzielił przybicia P. K. na ten lokal (...). Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

Mając na względzie powyższe okoliczności, na podstawie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.

W odniesieniu do pozwanych Ł. B. i M. B. Sąd uznał, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do orzeczenia lokalu socjalnego. Pozwani ci nie są osobami niepełnosprawnymi, są pełnoletni, a biorąc pod uwagę sytuację rodzinną i majątkową pozwanych winni wykorzystać wszelkie możliwości podjęcia pracy i zarobkowania na potrzeby wspólnego gospodarstwa domowego, Nadto Ł. B. uzyskuje stały dochód, prowadząc wraz z ojcem P. B. działalność gospodarczą w zakresie usług budowlanych, co pozwala na zapewnienie sobie miejsca zamieszkania.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając, że pozwani jako przegrywający spór winni zwrócić powódce celowe koszty dochodzenia swoich praw, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w wysokości, określonych przepisami § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu.

Sygn. akt I C 1101/19

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)