

Sygn. akt: I C 1592/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G.**

przeciwko **A. K. (1), A. K. (2), M. K. i G. K.**

z udziałem interwenienta ubocznego **Gminy M. G.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. K. (1), A. K. (2), M. K. i G. K. opuścić, opróżnić i wydać powódce (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). D. (...);

II. ustala, że pozwanym A. K. (1), A. K. (2), M. K. i G. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie pkt. I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygnatura akt: I C 1592/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w G. wniosła o nakazanie pozwanym A. K. (2), A. K. (1) oraz małoletnim M. K. i G. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). S. D. (...) w G..

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że przedmiotowy lokal mieszkalny wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych powodowej spółdzielni, a na mocy umowy z dnia 16 września 2008r. spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu przysługiwało B. K.. Uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej spółdzielni z dnia 29 lipca 2015r. B. K. została wykluczona z grona członków spółdzielni z uwagi na posiadanie zaległości w opłatach za przedmiotowy lokal. Obecnie w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego zamieszkują pozwani. Jak wywodzi powódka – zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, zaś w myśl art. 7 ust. 1 tej ustawy osoby, którym to prawo przysługiwało oraz zamieszkujące w nim osoby, które prawo swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu trzech miesięcy. Wobec

powyższego – w ocenie powoda – pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Z informacji powoda wynika, że M. i G. K. są małoletni.

(pozew k. 2-4)

Pismem z dnia 8 lutego 2016r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

(interwencja uboczna k. 37)

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i ustalenie, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

(protokoły rozpraw z dnia 8 marca 2016r. i 6 kwietnia 2016r. płyty CD k. 79 i 87)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Siostrze pozwanego A. B. K. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...). S. D. (...) w G. na mocy umowy z dnia 16 września 2008r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę nr (...) z dnia 16 września 2008r. k. 14-14v)

Na mocy uchwały Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. z dnia 29 lipca 2015r. B. K. została pozbawiona członkostwa Spółdzielni przez wykluczenie z powodu zalegania z zapłatą opłat i wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz w innych kosztów zarządu przez okres powyżej sześciu miesięcy. Łączne zadłużenie na dzień 30 czerwca 2015r. wynosiło 30.727,39 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o uchwałę nr 67/14-17 k. 15)

W lokalu mieszkalnym położonym w budynku przy ul. (...). S. D. (...) w G. zamieszkują brat B. A. W. K. wraz z żoną A. K. (2) oraz małoletnimi dziećmi M. K. i G. K.. Osoby te są również zameldowane w ww. lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 18 listopada 2015r. k. 16)

M. K. (ur. (...)) posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wydane na okres do dnia 30 kwietnia 2020r. G. K. (ur. (...)) posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wydane na okres do dnia 30 kwietnia 2016r. A. K. (1) i A. K. (2) nie legitymują się orzeczeniami o stopniu niepełnosprawności.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: zaświadczenie (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G. k. 39, orzeczenia o stopniu niepełnosprawności k. 45-46)

Małoletnia M. K. choruje na epilepsję, ma także zaburzenia słuchu (niedosłuch). Małoletni G. K. choruje na zaburzenia oddychania, ma niedobór masy ciała i nadczynność tarczycy. Z kolei pozwany A. K. (1) od wielu lat choruje na padaczkę.

(dowód: dokumentacja medyczna k. 47-75, przesłuchanie pozwanej A. K. (2) płyta CD k. 87, przesłuchanie pozwanego A. K. (1) płyta CD k. 87)

Pozwani utrzymują się z zasiłków z tytułu niepełnosprawności małoletnich i zasiłków rodzinnych w łącznej kwocie około 1.860 zł miesięcznie oraz z renty rodzinnej pozwanego wynoszącej – po potrąceniach komorniczych – około 1.200 zł. Pozwani wydają miesięcznie kwotę około 800 zł na zakup leków, kwotę 200-300 zł na opłaty za przedszkole. Nadto, pozwany A. K. (1) płaci alimenty na syna z pierwszego małżeństwa w kwocie 100 zł miesięcznie. W ostatnim czasie pozwani zmuszeni byli zakupić respirator dla chorującego na zaburzenia oddychania syna. Pozwani nie posiadają żadnego wartościowego majątku ani nie mają rodziny, u której mogliby zamieszkać.

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. K. (2) płyta CD k. 87, przesłuchanie pozwanego A. K. (1) płyta CD k. 87)

Pozwani są objęci nadzorem kuratora od około trzech lat, gdy doszło pomiędzy nimi do bijatyki. Pozwani mają ograniczone prawa rodzicielskie do dzieci. Pozwany – z uwagi na ataki padaczki – nie może samodzielnie zajmować się dziećmi.

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. K. (2) płyta CD k. 87, przesłuchanie pozwanego A. K. (1) płyta CD k. 87)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanych w charakterze strony.

W ocenie Sądu orzekającego brak było podstaw do odmowy wymienionym powyżej dokumentom wiarygodności i mocy dowodowej, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodne należało uznać również zeznania pozwanych w zakresie ich sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej. Zdaniem Sądu zeznania te były szczerze, spójne, logiczne, a nadto nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto, częściowo zeznania pozwanych znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis 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.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, że w niniejszej sprawie w zasadzie bezsporne było, że pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do spornej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). S. D. (...). Jak bowiem wynika z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów siostrze pozwanego A. B. K. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, natomiast pozwani swój tytuł prawny do zamieszkiwania w nim wywodzili właśnie od niej na zasadzie użyczenia. Z uwagi jednak na znaczne zaległości w opłatach związanych z utrzymaniem tego lokalu oraz nieruchomości wspólnej na mocy uchwały Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w G. z dnia 29 lipca 2015r. B. K. została pozbawiona członkostwa Spółdzielni przez wykluczenie. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 ze zm.) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. Wedle art. 11¹ pkt 2 podstawą podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może być zwłoka z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy. Stosownie do art. 7 ust. 1 ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Pozwani nie kwestionowali okoliczności związanych z wykluczeniem ze spółdzielni osoby, od której wywodzili swój tytuł prawny do lokalu, w tym nie kwestionowali istnienia zadłużenia z tytułu opłat za lokal przekraczającego okres sześciu miesięcy, będących podstawą podjęcia ww. uchwały przez organ statutowy powodowej spółdzielni. Nadto, pozwani nie wskazali, aby przysługiwało im prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu oparte na innym tytule prawnym. W związku z powyższym przyjąć należało, że spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu wygasło i tym samym pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do spornego lokalu. W konsekwencji żądanie powódki nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowego lokalu, opróżnienia go i wydania powódce zasługuje na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Sąd zważył, iż nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia

windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie ma żadnych szczególnych okoliczności pozwalających na oddalenie powództwa na mocy art. 5 k.c. Podkreślić bowiem należy, iż pozwani nie znajdują się w stanie skrajnego ubóstwa i posiadają stały choć niski dochód pozwalający im na zaspokajanie podstawnych potrzeb egzystencjalnych, w tym na zakup żywności, niezbędnych środków czystości i leków. Co prawda małoletni pozwani oraz pozwany A. K. (1) cierpią na liczne schorzenia, wymagające stałej kontroli lekarskiej i przyjmowania leków, jednak mimo tego pozwani nie są osobami obłożnie chorymi i są zdolni do samodzielnej egzystencji.

Konsekwencją wydania wyroku nakazującego wydanie i opróżnienie przez pozwanych zajmowanego dotychczas lokalu, był wynikający z przepisu art. 14 ust. 1 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, względnie o braku takiego prawa. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, iż Sąd badając z urzędu przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu tym wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu, oraz ich szczególną sytuację majątkową i rodzinną. Przepis art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej 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.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie istniały obligatoryjne przesłanki do ustalenia pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Podkreślić bowiem należy, iż M. K. i G. K. są małoletni (M. urodziła się w (...)r., a G. w 2014r.), a nadto oboje posiadają orzeczenia o niepełnosprawności, co wynika z informacji przesłanej przez (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G.. Z kolei A. K. (2) i A. K. (1) sprawują opiekę nad małoletnimi i niepełnosprawnymi dziećmi oraz wspólnie z nimi zamieszkują. Zważyć również należy, iż pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. W tym stanie rzeczy uznać należało, że zachodzi obligatoryjna przesłanka określona w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uzasadniająca przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Z uwagi na powyższe bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy był zarzut dotyczący niespełnienia przez pozwanych kryterium dochodowego określonego w uchwale Rady Miasta G.. W ocenie Sądu bezzasadne były również zarzuty interwenienta ubocznego oparte na art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Przede wszystkim należy zauważyć, że powodem wytoczenia przedmiotowego powództwa windykacyjnego nie było stosowanie przemocy w rodzinie, a wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu spowodowane znacznym zadłużeniem w opłatach za utrzymanie lokalu. Niezależnie jednak od tego interwenient uboczny nie wykazał w toku niniejszego procesu, że rzeczywiście w rodzinie pozwanych dochodzi do przemocy w rodzinie i nie złożył na tę okoliczność żadnych wiarygodnych dowodów, w tym nie wniósł o przeprowadzenie dowodu z akt ewentualnych postępowań toczących się w tym przedmiocie, ani też dowodu z zeznań świadków (np. sąsiadów). Na podstawie przesłuchania pozwanych można zaś jedynie stwierdzić, że pomiędzy nimi doszło do jednorazowego

incydentu, natomiast nie sposób na tej podstawie formułować tezy, że w rodzinie K. dochodzi do jakichkolwiek zdarzeń, które można by uznać za stosowanie przemocy w rodzinie w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (tekst jednolity Dz.U.2015.1390). Wprawdzie, syn pozwanych w ostatnim czasie odniósł obrażenia ciała, gdyż pozwany opuścił go, lecz zdarzenie to nie wynikało ze stosowania przemocy lecz było następstwem ataku padaczki, na jaką cierpi A. K. (1). Ponadto, z zeznań stron wynika, że strony nie nadużywają alkoholu.

Zatem z uwagi na fakt, iż pozwani spełniają przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był do ustalenia uprawnienia pozwanym do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd w punkcie III. wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu. Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 102 k.p.c. urzeczywistnia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zważyć jednak należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015 r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 KPC. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. W ocenie Sądu sytuację pozwanych należy uznać za szczególną w świetle art. 102 k.p.c. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie budzi bowiem wątpliwości, że zarówno oboje małoletni M. K. i G. K., jak i pozwany A. K. (1) są osobami schorowanymi, wymagającymi stałej opieki lekarskiej i stałego przyjmowania leków. Pozwani co prawda miesięcznie posiadają dochody w wysokości około 3.000 zł, niemniej koszt zakupu niezbędnych leków pochłania prawie ¼ tej kwoty. Nadto, jak zeznawała pozwana, w ostatnim czasie musiała zakupić specjalistyczny sprzęt konieczny do leczenia syna (respirator). Pozostałą część dochodów pozwani przeznaczają na pokrycie bieżących wydatków związanych z utrzymaniem tj. na zakup żywności, niezbędnej odzieży, środków czystości, a także na opłaty za media i lokal czy opłaty za przedszkole córki (ok. 300 zł miesięcznie) oraz na alimenty na rzecz syna pozwanego z poprzedniego związku małżeńskiego (100 zł miesięcznie). Wskazać należy przy tym, że pozwani nie mają możliwości podjęcia zatrudnienia. Jak wynika z zeznań pozwanej A. K. (1) – zgodnie z zaleceniami kuratora – nie może samodzielnie opiekować się dziećmi z uwagi na częste ataki padaczkowe. Przeważają w tym zakresie obowiązki wykonywane przez pozwaną. Pozwani nie mają żadnego wartościowego majątku. Nadto, część dochodów pozwanego objęta jest zajęciami komorniczymi. W świetle powyższego sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.