

Sygn. akt: I C 798/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lutego 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **D. S. i K. S.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym D. S. i K. S. opuścić, opróżnić i wydać powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

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

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 798/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko D. S. i małoletniemu K. S. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także wniosła o nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwani nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu. Pozwana od 2006 roku zalegała z zapłatą czynszu przekraczając trzy okresy płatności. Wezwania do zapłaty należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca pod rygorem rozwiązania stosunku najmu nie przyniosły oczekiwanego rezultatu, podobnie jak obietnice spłaty należności w ratach. Na skutek dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) wypowiedzenia umowy, doszło do jej rozwiązania z dniem 30 kwietnia 2017r. Pozwani mimo otrzymania wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powódce i nadal w nim zamieszkują. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, poza małoletnością K. S..

(pozew k. 2-4)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując na niekorzystną sytuację majątkową i rodzinną.

(odpowiedź na pozew k. 41-42)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwana D. S. była najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 14 lutego 1994 roku zmienionej aneksem z dnia 24 października 2005 roku. Poza najemczynią, osobą uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu był jej małoletni syn K. S..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 6, umowa najmu z dnia 14.02.1994r. k. 7-9, aneks z dnia 24.10.2005r. k. 10, pismo z dnia 19.10.2006r. k.12, 30.12.2008r. k. 13, oświadczenie z 15.09.2010r. k. 14, pismo z 18.09.2012r. k. 15, pismo z 29.02.2016r. k. 16)

Pozwani posiadali zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Pismami z dnia 25 września 2006 roku, 24 lutego 2012 roku, 11 lutego 2016 roku, 23 stycznia 2016 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległości w terminie miesiąca pod rygorem wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową oraz rozwiązania umowy najmu. W międzyczasie pismami z dnia 19 października 2006 roku, 30 grudnia 2008 roku, na jej wniosek, pozwana otrzymywała zgodę na ratalną spłatę zadłużenia, co poprzedzone było uznaniem przez nią długu w dniu 15 września 2010 roku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwania do zapłaty k. 17, 18, 19 i 20 wraz z dowodami doręczenia k. 17v, 18v, 19v i 20v)

Pismem z dnia 15 lutego 2017 roku powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej D. S. w dniu 20 lutego 2017 roku. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2017 roku. Zaległość pozwanych na koniec kwietnia 2017 roku wynosiła 19.205,48 zł, a odsetki 5.953,57 zł. Stawka czynszu w 2017 roku wynosiła 617,42 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie umowy najmu k. 21 wraz z dowodem doręczenia k. 21v, dane syntetyczne za rok 2017 k. 11)

Pozwana D. S. pracuje w sklepie w wymiarze 3/4 czasu pracy w godz. 8-16, z czego przy uwzględnieniu godzin nadliczbowych i stawce 10zł/h osiąga dochód netto w wysokości 1.400 zł miesięcznie oraz dodatkowo wykonuje usługi sprzątnięcia na podstawie umowy zlecenia popołudniami do godz. 20-tej, z czego osiąga dochód netto w wysokości 450 zł miesięcznie. Otrzymuje alimenty w wysokości 450 zł miesięcznie na małoletniego syna K. S., pozostającego na jej utrzymaniu. Małoletni K. S. ma 17 lat. Jest uczniem technikum ekonomicznego. Wymaga kształcenia specjalnego i pozostaje pod opieką poradni specjalistycznych z uwagi na zdiagnozowany u niego zespół (...). W związku z tym pozwani ponoszą koszty zakupu leków w wysokości 150 zł miesięcznie.

Pozwana leczy się na zwyrodnienie stawów. Przeszła operację wszczępienia endoprotezy stawu biodrowego, przed którą została zwolniona i nie otrzymywała przez czas zwolnienia lekarskiego zasiłku chorobowego. Ponownie podjęła pracę po operacji. Pozwani nie są objęci pomocą MOPS-u.

Pozwani nie mają możliwości zamieszkać u rodziny, albowiem jej siostra – jedyna rodzina pozwanych mieszka w I. ze swoją rodziną.

(dowód: informacja (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności k. 37, zaświadczenie z MOPS k. 39, przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 46, orzeczenie nr 71/15-16 z dnia 06.10.2015r.)

Sąd zważył, co następuje

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanej D. S..

W ocenie Sądu należało uznać za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy złożone przez powoda oraz wezwane organy, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania zeznań pozwanej D. S. co do jej sytuacji osobistej, zdrowotnej i majątkowej. Zdaniem Sądu zeznania pozwanej są szczerze, spójne i logiczne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto, w znacznej części zeznania pozwanej znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, w szczególności przedłożonym przez nią orzeczeniu o potrzebie kształcenia specjalnego jej małoletniego syna K. S..

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

W świetle przedłożonych przez powódkę dokumentów nie ulegało żadnej wątpliwości, że jest ona właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), zaś pozwani byli jego najemcami, a zatem lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Jak stanowi przepis art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

Należy zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, ponieważ zajmowali oni sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli z tego tytułu zobowiązani do opłacania czynszu najmu. Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. 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 świetle przedłożonych przez stronę powodową dokumentów uznać należało, iż wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostały spełnione. Przede wszystkim powódka pismem z dnia 15 lutego 2017 roku wypowiedziała pozwanej umowę najmu, po uprzednim wezwaniu jej kilkakrotnie m.in. pismami z dnia 25 września 2006 roku, 24 lutego 2012 roku, 11 lutego 2016 roku, 23 stycznia 2016 roku do zapłaty zadłużenia z określeniem dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Pozwana nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia umowy, w tym doręczenia jej oświadczenia powódki w tym przedmiocie. Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Zaległość pozwanych na koniec kwietnia 2017 roku wynosiła bowiem 19.205,48 zł, a odsetki 5.953,57 zł, przy czym stawka czynszu w tym czasie kształtowała się na poziomie 617,42 zł. Stąd też przyjąć należało, iż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w przywołanych powyżej przepisach prawa umożliwiające właścicielowi na skuteczne rozwiązanie z lokatorem stosunku najmu.

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania im opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

W świetle zebranego materiału dowodowego 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: orzeczenie SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyrok 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 sytuacja życiowa pozwanych nie może w żadnym wypadku zostać uznana za szczególnie wyjątkową. Co prawda pozwana nie posiadała przez pewien czas prawa do wykonywania zawodu oraz cierpi na zwyrodnienie stawów, a jej małoletni syn pozostaje pod opieką poradni specjalistycznych z uwagi na stwierdzony u niego zespół (...), jednak ich stan zdrowia nie jest na tyle poważny, aby uzasadniał oddalenie powództwa windykacyjnego. Podkreślić bowiem należy, iż pozwani nie są obłożnie chorzy, nie wymagają stałej opieki osób trzecich, funkcjonują samodzielnie w życiu codziennym, nadto są w stanie samodzielnie zaspokoić swoje najpilniejsze potrzeby związane z bieżącym utrzymaniem za pomocą środków uzyskanych z pracy wykonywanej przez pozwaną w godz. 8-20 oraz alimentów na małoletniego K. S. w wysokości 450 zł. Dochody pozwanych wprawdzie nie są wielkie, niemniej pozwalają im pokryć niezbędne wydatki, jednak jedynie z uwagi na pracę wykonywaną przez pozwaną przez około 12 godzin dziennie.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 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, z późn. 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) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Z 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.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż w stosunku do pozwanych zachodzą podstawy do przyznania im lokalu socjalnego, o jakich mowa w przepisie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Podkreślić należy, iż pozwany K. S. jest małoletni, zaś pozwana D. S. jest jego przedstawicielem ustawowym i sprawuje nad nim opiekę. Nadto małoletni K. S. pozostaje pod opieką poradni specjalistycznych z uwagi na stwierdzony u niego zespół (...). Dodatkowo pozwana D. S. cierpi na zwyrodnienie stawów, w związku z czym przeszła już operację wszczępienia endoprotezy stawu biodrowego. Sąd ma na uwadze postawę pozwanej, która mimo swojego nienajlepszego stanu zdrowia wykonuje praktycznie całodzienną pracę celem zapewnienia środków na utrzymanie gospodarstwa domowego i prawidłowy rozwój swojego syna K. S.. Zważyć nadto należy, iż pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu np. u najbliższej rodziny. Najbliższa rodzina pozwanych – siostra D. S. zamieszkuje w I. wraz ze swoją rodziną.

Wobec powyższego, skoro pozwani spełniają przesłanki obligatoryjne o jakich mowa w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany 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 z uwagi na ich sytuację materialną i zdrowotną. Zważyć bowiem należy, iż nieskonkretyzowanie w przepisie art. 102 k.p.c. „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. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972 r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

Sąd miał na uwadze, że pozwani posiadają niskie dochody pochodzące z pracy zarobkowej pozwanej, wykonywanej przez około 12 godzin dziennie oraz świadczenia alimentacyjnego na małoletniego syna. Nadto, szczególną okolicznością uzasadniającą odstąpienie od obciążania kosztami procesu była sytuacja zdrowotna pozwanej, która cierpi na zwyrodnienie stawów. Z zeznań pozwanej wynika, że w okresie zwolnienia lekarskiego po przebytej operacji wszczępienia endoprotezy stawu biodrowego nie pobierała zasiłku chorobowego, a nadto nie ubiegała się o dodatkowe świadczenia w postaci chociażby zaświadczenia o stopniu niepełnosprawności z uwagi na chęć powrotu do wykonywanego zawodu, co jest okolicznością, którą w ocenie Sądu należy promować. Nadto, należy mieć na uwadze, że pozwany K. S. jest małoletni, uczy się w technikum ekonomicznym i pozostaje pod opieką poradni specjalistycznych z uwagi na stwierdzony u niego zespół (...) i w tym stanie rzeczy nie może podjąć zatrudnienia. W tych okolicznościach – zdaniem Sądu orzekającego – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.