

Sygn. akt: I C 416/18

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 10 października 2018 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 października 2018 roku

sprawy z powództwa **Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

przeciwko **S. S., M. S. (1), M. S. (2), J. S., K. S.**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej **Gminy M. G.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym **S. S., M. S. (1), M. S. (2), J. S., K. S.**, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi **Towarzystwu Budownictwa (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.** lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w G. przy ulicy (...) z T. 10E;

II. orzeka, że pozwanym **S. S., M. S. (2), J. S., K. S.** przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. orzeka, że pozwanemu **M. S. (1)** nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do **S. S., M. S. (2), J. S., K. S.** do czasu przedstawienia wyżej wymienionym pozwanym przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

V. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sygnatura akt: I C 416/18

UZASADNIENIE

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł pozew przeciwko S. S., M. S. (1), M. S. (2), J. S. i K. S. o nakazanie pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) z T. 10E w G..

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości, na której znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, a w dniu 28 sierpnia 2006r. zawarł z J. F. umowę najmu ww. lokalu, a po jego śmierci powód zawarł aneks nr (...) do tej umowy z żoną najemcy – N. F.. Po śmierci N. F. powód zawarł aneks nr (...) z córką zmarłej – S. S.. Zgodnie z treścią aneksu, do zamieszkania w lokalu uprawnione były także dzieci najemczyni, spośród których tylko M. S. (1) jest pełnoletni. Pozwana nieregularnie opłacała czynsz za najem lokalu, a na dzień 30 kwietnia 2017 r. zadłużenie z tego tytułu wynosiło 5.100,56 zł. W związku z powyższym powód wezwał pozwaną do dobrowolnej zapłaty, uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wezwanie okazało się bezskuteczne, więc pismem z dnia 19 czerwca 2017 r. powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2017r. Od początku sierpnia 2017 r. pozwani zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego. Powód oświadczył, że wedle jego wiedzy pozwani: M., K. i J. S. są osobami małoletnimi.

(pozew k. 3-5)

Pismem z dnia 19 lipca 2018r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz zasądzenie kosztów procesu.

(interwencja uboczna k. 84)

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew, nie złożyli wyjaśnień ustnie, nie stawili się na rozprawę ani też nie zażądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) z T. 10E, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne)

Na podstawie umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2006r. najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku wielorodzinnym położonym na powyższej nieruchomości był J. F.. Zgodnie z treścią § 3 ust. 4 lit. b umowy najmu wynajmujący mógł wypowiedzieć najem, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli najemca 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. Po śmierci najemcy, w dniu 19 kwietnia 2007r. powód zawarł z żoną zmarłego N. F. aneks nr (...) do umowy najmu w przedmiocie zmiany osoby głównego najemcy. Z kolei, po śmierci N. F., powód zawarł w dniu 16 stycznia 2017r. podobny aneks nr (...) z córką zmarłej najemczynie – S. S.. Na mocy przedmiotowego aneksu, oprócz najemcy do zamieszkiwania w ww. lokalu byli uprawnione jej dzieci: M. S. (1), M. S. (2), J. S. i K. S.. Wedle aneksu nr (...) czynsz wraz z opłatami związanymi z najmem w sezonie grzewczym wynosiły 937,83 zł, zaś poza sezonem grzewczym 860,04 zł.

(dowód: umowa najmu nr (...) k. 13-20, aneks nr (...) k. 22-23, aneks nr (...) k. 25-26)

Pismem z dnia 11 maja 2017r. powód wezwał pozwaną S. S. do zapłaty zaległości z tytułu czynszu najmu, która na dzień 30 kwietnia 2017r. wynosiła 5.100,56 zł, w terminie do dnia 11 czerwca 2017r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 17 maja 2017 r. W zakreślonym terminie pozwana nie spłaciła całego zadłużenia.

(dowód: kartoteka finansowa za okres 2017-2018 k. 27-28, wezwanie do zapłaty z dnia 11 maja 2017r. k. 29, wydruk śledzenie przesyłek Poczta Polska S.A. k. 107-108, dowód doręczenia k. 110-111)

Pismem z dnia 19 czerwca 2017r. powód wypowiedział pozwanej S. S. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powodu posiadania znacznych zaległości w opłacie czynszu (na dzień wypowiedzenia wynoszących 3.619,14 zł). Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej S. S. w dniu 27 czerwca 2017r. Umowa najmu uległa rozwiązaniu w stosunku do pozwanych z dniem 31 lipca 2017r.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia k. 32-34)

Pismem z dnia 6 września 2017r. powód wezwał pozwaną S. S. do dobrowolnego opróżnienia z osób i rzeczy ww. lokalu.

(dowód: wezwanie z dnia 6 września 2017r. k. 37)

Pozwani M. S. (2) (ur. (...)), J. S. (ur. (...)) i K. S. (ur. (...)) są osobami małoletnimi.

(dowód: wydruki z ewidencji PESEL k. 52-57)

Od 2008r. pozwani regularnie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej w postaci zasiłków celowych oraz finansowania obiadów szkolnych dla małoletnich pozwanych.

(dowód: pismo MOPS z dnia 19 lipca 2018r. k. 82)

Sąd zważył, co następuje:

Z uwagi na fakt, iż wydany w niniejszej sprawie wyrok ma charakter zaoczny, powyższy stan faktyczny został przez Sąd w całości ustalony w całości na podstawie dowodów z dokumentów, których przeprowadzenia strona powodowa domagała się w pozwie. Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności powołanych powyżej dokumentów. Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowe dokumenty nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia czy innej ingerencji.

Podstawę prawną roszczenia powoda o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 kc, 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 powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wyd. 1, 2016).

W świetle przedłożonych przez powoda dokumentów nie ulegało żadnej wątpliwości, że jest on właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) z T. 10E, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się niewydzielony lokal mieszkalny oznaczony nr (...).

Na podstawie załączonej do pozwu umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2006r. zmienionej aneksami nr (...) Sąd ustalił, że najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego była S. S., a poza najemcą do zamieszkiwania w lokalu uprawnione były także dzieci najemcy: M. S. (1), M. S. (2), J. S. i K. S.. Bez wątplenia zatem pozwani byli 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.).

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w przepisie tego artykułu, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 wypowiedzenie z powodu zalegania z zapłatą czynszu powinno nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego pod warunkiem, że lokator jest w zwłóce 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. Zważyć bowiem należy, iż pozwani posiadali zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Z dokumentu w postaci danych syntetycznych za rok 2017 wynika, że w na koniec kwietnia 2017r. zadłużenie najemcy wynosiło 5.100,56 zł, podczas gdy stawka czynszu w 2017r.

kształtowała się w przedziale 857,98 – 966,37 zł. Zgodnie z powołaną powyżej procedurą, pismem z dnia 11 maja 2017r. powódka wezwała najemcę tj. pozwaną S. S., do zapłaty zaległości w terminie miesiąca pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 17 maja 2017r. Jak wynika z przedstawionych przez powódkę dokumentów wezwanie zostało przesłane pozwanej dwukrotnie. Pierwsze wezwanie zostało co prawda skierowane na błędny adres ul. (...) z T. 12B/4, lecz zostało osobiście przez pozwaną podjęte w dniu 17 maja 2017r., natomiast ponowne wezwanie skierowane na prawidłowy adres zostało przez pozwaną odebrane w dniu 19 czerwca 2017r. Wobec bezskuteczności wezwania, pismem z dnia 19 czerwca 2017r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), jako przyczynę wypowiedzenia wskazując zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej w dniu 27 czerwca 2017r. Wypowiedzenie zostało prawidłowo skierowane wyłącznie do S. S., albowiem tylko ona był stroną stosunku najmu, natomiast pozostali pozwani wywodzili swój tytuł od pozwanej na podstawie stosunków prawnorodzinnych. Z chwilą rozwiązania umowy najmu, ustał również tytuł prawny pozostałych pozwanych. Bez wątpienia zatem, powódka wykazała, iż dokonała skutecznego wypowiedzenia pozwanym stosunku najmu z zachowaniem rygorów, o których mowa w art. 11 pkt. 2 ust. 2 wskazanej wyżej ustawy, co w konsekwencji pobawiło pozwanych tytułu prawnego do zajmowania lokalu i zrodziło po stronie powodowej skuteczne roszczenie windykacyjne. Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 kc 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 kc może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc 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 współzycia 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. Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do uznania sytuacji życiowej pozwanych za szczególną w rozumieniu art. 5 kc. Nie ma żadnych danych ku temu, by stwierdzić, że pozwani są osobami obłożnie chorzy, wymagającymi stałej opieki osób trzecich, czy też aby w stosunku do nich zachodziły inne szczególne okoliczności.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 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. Przepis art. 14 ust. 4 ustawy – który na mocy art. 14 ust. 7 ma zastosowanie również do osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego z towarzystwem budownictwa społecznego – stanowi, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 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, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) 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) bezrobotnych,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W niniejszej sprawie istniały przesłanki obligatoryjne do przyznania lokalu socjalnego jedynie w stosunku do niektórych pozwanych. Zważyć bowiem należy, iż M. S. (2), J. S. i K. S. są osobami małoletnimi, a opiekę nad nimi sprawuje ich przedstawiciel ustawowy tj. matka S. S., która wspólnie z nimi zamieszkuje w spornym lokalu. Natomiast, nie wykazano, aby jakiegokolwiek okoliczności uzasadniające przyznanie prawa do lokalu socjalnego istniały w stosunku do M. S. (1), który jest osobą pełnoletnią.

Wobec powyższego, skoro pozwani S. S., M. S. (2), J. S. i K. S. spełniają przesłankę obligatoryjną o jakiej 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. Ponadto, Sąd orzekł, że M. S. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc i odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu. Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 102 kpc 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 2015r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 kpc 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 kpc 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 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy istniały uzasadnione podstawy do skorzystania z dobrodziejstwa określonego w art. 102 kpc i odstąpienia od obciążania pozwanych kosztami procesu z uwagi na ich sytuację materialną. Z informacji przesłanej przez MOPS wynika, że od 2008r. pozwani regularnie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej w postaci zasiłków celowych czy finansowania obiadów szkolnych dla małoletnich pozwanych. Zważywszy na określone w przepisach szczególnych rygorystyczne kryteria dochodowe umożliwiające skorzystanie ze świadczeń pomocy społecznej uznać należało, że pozwani znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, mają bardzo niskie dochody. W tym stanie rzeczy obciążenie ich nawet częścią kosztów procesu może wpłynąć tylko na pogorszenie i tak złej sytuacji pozwanych. W tych okolicznościach – zdaniem Sądu orzekającego – sytuacja pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 kpc.