

Sygn. akt: I C 455/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 18 października 2018r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 października 2018r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **K. B., Z. B., A. B., M. S. (1), M. S. (2), M. L.**

o eksmisję

- I. nakazuje pozwanym aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny przy ul. (...),
- II. orzeka, że pozwanym K. B., Z. B., A. B., M. S. (1), M. S. (2), M. L. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu przedstawienia pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. G.;
- IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt: **I C 455/18**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko K. B., Z. B., A. B., M. S. (3), małoletniej M. S. (2), M. S. (1) oraz małoletniej M. L. o nakazanie pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwani nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu. Powódka wskazała, iż najemcą lokalu była W. G., która zmarła dnia 30 maja 2017 roku. Pozwana K. B. jest jej wnuczką. Powódka dodała, że pozwani nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłej najemczyni. Pozwani mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powódce.

(pozew k. 3-5)

Pozwani na rozprawie wnieśli o ustaleniu wobec nich uprawnienia do lokalu socjalnego.

(protokół rozprawy z dnia 04.10.2018r. – k. 39, płyta CD – k. 40)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 7)

Na mocy umowy najmu lokalu na czas nieokreślony z dnia 20 września 2000 roku W. G. najmowała powyższy lokal mieszkalny.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę z dnia 20.09.2000r. – k. 8-11)

W. G. zmarła dnia 30 maja 2017 roku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: odpis skrócony aktu zgonu – k. 12)

Pismem z dnia 24 sierpnia 2017 roku powódka odmówiła pozwanej K. B. wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej babce W. G. oraz poinformowała o braku podstaw do zawarcia umowy najmu spornego lokalu. Jednocześnie powódka zobowiązała pozwaną K. B. wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi sporny lokal do wydania go jej w terminie 14 dni.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: pismo z dnia 24.08.2017r. – k. 13)

Obecnie sporny lokal zamieszkują pozwani.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: pismo z dnia 13.12.2017r. – k. 14, dane syntetyczne – k. 15, zeznania pozwanej K. B. – k. 38-38v., płyta CD – k. 40)

Pozwana **K. B.** obecnie ma 55 lat. Jest wnuczką W. G.. Pozostaje w związku małżeńskim z pozwanym Z. B.. Sporny lokal zajmuje od ukończenia 18. roku życia. Jej rodzice nie żyją – ojciec zmarł dnia 24 kwietnia 2018 roku, a matka dnia 10 lutego 2011 roku. Pracuje na podstawie umowy o pracę, z czego osiąga dochód w wysokości 2.100 zł brutto (1.530 zł netto). Miesięcznie z pozwanym Z. B. ponosi koszty utrzymania w wysokości 1.500 zł, w tym 150 zł opłaty za telewizję kablową. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Jest zdrowa.

(dowód: pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z dnia 16.08.2018 – k. 33 zeznania pozwanej K. B. – k. 38-38v., płyta CD – k. 40, zeznania pozwanego Z. B. – k. 38v., płyta CD – k. 40)

Pozwany **Z. B.** obecnie ma 53 lata. Pozostaje w związku małżeńskim z pozwaną K. B.. Nie figuruje i nie figurował w rejestrze osób bezrobotnych. Nie pracuje. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Otrzymuje świadczenie rentowe w wysokości 670 zł netto. Posiada ustalony stopień niepełnosprawności w stopniu znacznym na czas nieokreślony. Sporny lokal zajmuje od lat 90-tych. Miesięcznie z pozwaną K. B. ponosi koszty utrzymania w wysokości 1.500 zł, w tym 140 zł opłaty za telewizję kablową.

(dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy w G. z dnia 14.08.2018r. – k. 30, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z dnia 16.08.2018 – k. 33, zeznania pozwanej K. B. – k. 38-38v., płyta CD – k. 40, zeznania pozwanego Z. B. – k. 38v., płyta CD – k. 40)

Pozwana **A. B.** obecnie ma 26 lat. Jest córką pozwanej K. B.. Pozwany M. S. (1) jest jej bratem. Posiada na utrzymaniu córkę – pozwaną M. L.. Otrzymuje świadczenie alimentacyjne od ojca pozwanej M. L. w wysokości 500 zł miesięcznie, a także świadczenie „500+” oraz zasiłek rodzinny w wysokości 95 zł miesięcznie. Figurowała w rejestrze osób bezrobotnych od dnia 11 lipca 2018 roku do dnia 24 sierpnia 2018 roku. Poszukuje pracy. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Miesięcznie ponosi koszty w wysokości 1.000 zł na poczet utrzymania siebie i córki – pozwanej M. L.. Jest zdrowa.

(dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy w G. z dnia 14.08.2018r. – k. 30, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z dnia 16.08.2018 – k. 33, zeznania pozwanej K. B. – k. 38-38v., płyta CD – k. 40, zeznania pozwanego Z. B. – k. 38v., płyta CD – k. 40, zeznania pozwanej A. B. – k. 38v., płyta CD – k. 40)

Pozwany **M. S. (1)** obecnie ma 34 lata. Jest synem pozwanej K. B.. Pozwany Z. B. jest jego ojczymem. Pozwana A. B. jest jego siostrą. Posiada na utrzymaniu córkę – pozwaną M. S. (2). Otrzymuje świadczenie alimentacyjne na

córkę w wysokości 400 zł miesięcznie, świadczenie „500+” oraz zasiłek rodzinny w wysokości około 140 zł. Podejmuje prace dorywcze, z których osiąga dochód w wysokości maksymalnie 1.500 zł miesięcznie. Figuruje w rejestrze osób bezrobotnych od dnia 11 lipca 2018 roku. Wcześniej pracował. W okresie od dnia 01 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w postaci zasiłków na zakup odzieży, żywności, zaspokojenie innych potrzeb życiowych oraz z powodu bezrobocia. Sporny lokal zajmuje od urodzenia. Miesięcznie ponosi koszty w wysokości około 1.000-1.200 zł na poczet utrzymania siebie i córki – M. S. (2). Jest zdrowy.

(dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy w G. z dnia 14.08.2018r. – k. 30, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z dnia 16.08.2018 – k. 33, zeznania pozwanego M. S. (1) – k. 38v.-39, płyta CD – k. 40)

Pozwana **M. S. (2)** obecnie ma 12 lat. Jest córką pozwanego M. S. (1). Jest zdrowa.

(dowód: zeznania pozwanego M. S. (1) – k. 38v.-39, płyta CD – k. 40)

Pozwana **M. L.** obecnie ma 3 lata. Jest córką pozwanej A. B.. Jest zdrowa.

(dowód: zeznania pozwanej K. B. – k. 38-38v., płyta CD – k. 40, zeznania pozwanego Z. B. – k. 38v., płyta CD – k. 40, zeznania pozwanej A. B. – k. 38v., płyta CD – k. 40)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, przesłanych przez Powiatowy Urząd Pracy oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej na wezwanie Sądu oraz zeznań pozwanych K. B., Z. B., A. B. oraz M. S. (1). W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące stosunku prawnego łączącego powódkę ze zmarłą W. G., stanu rodzinnego, zdrowotnego i materialnego pozwanych nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanych albowiem są szczere, spójne i znajdują potwierdzenie w przedłożonych do akt dokumentach.

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.

Podkreślić należy, że żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż zmarła W. G. była najemczynią tego lokalu. Poza sporem pozostawał również fakt, że pozwani zajmowali lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej z W. G. i akceptowanej przez wiele lat przez powódkę, która rozwiązała się z chwilą śmierci najemczynie. Pozwani nie kwestionowali, iż zostali wezwani do opuszczenia i wydania powódce spornego lokalu.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu po śmierci najemcy wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). Przepisy te mają zastosowanie do lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy. Natomiast w razie braku osób wymienionych w § 3 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Sąd zważył, że na dzień śmierci W. G., tj. w dniu 30 maja 2017 roku – najemczynią lokalu stanowiącego własność powódki, pozwana K. B. nie była upoważniona do wstąpienia w stosunek najmu po swojej babce W. G. albowiem nie mieściła się w gronie osób uprawnionych, a wymienionych enumeratywnie w art. 691 k.c. Pozwana K. B. przyznała również, że nie była zobowiązana do alimentacji babci W. G., a babcia nie była obowiązana do alimentacji wnuczki,

nie była ustanowiona rodziną zastępczą dla niej, wyprzedzali ją w obowiązku alimentacji rodzice pozwanej. Wobec tego z dniem śmierci W. G., tj. z dniem 30 maja 2017 roku wygasł stosunek najmu (art. 691 § 3 k.c.). Należało zatem stwierdzić, że pozwani zajmują lokal stanowiący własność powódki bez tytułu prawnego.

Sąd zważył, że 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. Sytuacja rodzinna i materialna pozwanych, którą Sąd ustalił nie może być uznana za szczególnie wyjątkową, tak aby uzasadniała oddalenie powództwa.

Sąd zważył także, że 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 jest 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 wyżej cytowanej 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.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie wobec małoletnich i ich rodziców oraz niepełnosprawnego pozwanego Z. B. zachodzą okoliczności do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, na podstawie wyżej cytowanych przepisów. Sąd miał również na względzie niskie dochody pozwanych oraz fakt, że nie posiadają innego lokalu w którym mogą zamieszkać, a sporny lokal zajmują od urodzenia, a Z. B. od ślubu z K. B.. Natomiast co do pozwanej A. B. - Sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 powyższej ustawy, zgodnie z którym Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd zważył, że pozwana K. B. zajmowała lokal wraz z babcią od 18 – tego roku życia. Później wprowadził się jej mąż i urodziły się dzieci, a następnie wnuki. Pozwani regulowali opłaty czynszowo-eksploatacyjne do momentu kiedy Gmina nie wezwała ich do wydania lokalu. Brak jest informacji, aby w jakikolwiek sposób występowali przeciwko porządkowi domowemu, co czyniłoby korzystanie z innych sąsiednich lokali uciążliwymi. Jakkolwiek uprawnienie każdej pozwanej osoby do lokalu socjalnego należy oceniać indywidualnie, tak nie można pomijać charakteru więzi ich łączącej. Warto zauważyć, że pozwani świadczyli i świadczą sobie wzajemną pomoc, tak samo wobec zmarłej W. G.. Jednocześnie, z okoliczności sprawy nie wynika, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności, aby dysponowali możliwościami zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, poprzez wynajęcie lokalu lub chociażby pokoju na wolnym rynku. Należy mieć na uwadze, że pozwani osiągają niskie dochody, niemal w całości pochłaniające bieżące wydatki na utrzymanie. Dochód netto per capita w gospodarstwie domowym pozwanych wynosi tylko 82,50 zł, bez uwzględnienia niepewnych dochodów pozwanego M. S. (1). Gdyby natomiast przyjąć, że M. S. (1) jest w stanie osiągnąć z prac dorywczych dochód w wysokości 1.500 zł, to dochód netto na osobę wyniósłby jedynie 332,50 zł. Nie mniej należy mieć na uwadze, że

możliwości zarobkowe pozwanych A. B. oraz M. S. (1) są ograniczone z uwagi na konieczność zapewnienia opieki nad małoletnimi i samotnie wychowywanymi dziećmi.

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

W punkcie II. wyroku, Sąd orzekł, że pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu. Zważyć 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 02 października 2015 roku o sygn. 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 odstępnie, 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 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępnie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. 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 poniesienie przez pozwanych kosztów procesu pogorszyłoby ich i tak trudną sytuację majątkową. Należy mieć na uwadze, że pozwani osiągają niskie dochody, o czym mowa była powyżej. Zdaniem Sądu koszty procesu, które musieliby ponieść pozwani winny zostać spożytkowane na utrzymanie ich wspólnego gospodarstwa domowego.

W tych okolicznościach – zdaniem Sądu – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.