

Sygn. akt I C 306/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

WYROK ZAOCZNY W STOSUNKU DO A. K. (1)

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Magdalena Kocur

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

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

o eksmisję

1. umorzyć postępowanie w stosunku do pozwanej S. M.;
2. nakazuje pozwanym E. K., A. K. (2) i A. K. (1) wydanie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) powódce Gminie G. w stanie wolnym od osób i rzeczy;
3. ustala uprawnienie pozwanych E. K. i A. K. (2) do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje jednocześnie wykonanie wyroku odnośnie wydania lokalu do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. oddala powództwo w stosunku do M. G. (1);
5. ustala brak uprawnienia pozwanego A. K. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;
6. odstępuje od obciążenia pozwanych E. K., A. K. (2) i A. K. (1) kosztami postępowania;
7. wyrokowi w stosunku do A. K. (1) odnośnie pkt 2 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 306/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 lutego 2016 roku Gmina G., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, żądała nakazania pozwanym S. M., E. K., A. K. (1), M. G. (1) i małoletniemu A. K. (2) opuszczenia, opróżnienia i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego numer (...), stanowiącego własność powódki, położonego w G. przy ulicy (...), z jednoczesnym orzeczeniem o braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że pozwani zamieszkują w spornym lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego. Początkowo pozwani zamieszkiwali w lokalu na podstawie zawartej z nimi umowy najmu, jednakże na skutek nieregulowania przez nich czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za lokal, a także wobec bezskuteczności wezwań do zapłaty kierowanych do pozwanych, zawarta z pozwanymi umowa najmu została im wypowiedziana. Powódka

wzywała pozwanych do wydania zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, jednakże wezwania te okazały się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 marca 2016 roku pozwani S. M., E. K. i małoletni A. K. (2) – reprezentowany przez przedstawiciela ustawowego

- matkę E. K., wszyscy zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a z ostrożności procesowej
- o przyznanie im lokalu socjalnego.

W pierwszej kolejności pozwani wskazali, że w spornym lokalu mieszkalnym nie zamieszkują już pozwani A. K. (1) i M. G. (1). Pozwani przyznali, że zajmowany przez nich lokal mieszkalny jest zadłużony - z uwagi na trudną sytuację materialną rodziny (zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej przez E.

i A. małżonków K., utrata pracy przez A. K. (1), wielość postępowań egzekucyjnych prowadzonych przeciwko małżonkom K. co do wierzytelności powstałych w okresie wykonywania działalności gospodarczej) pozwani nie zawsze byli

w stanie uiszczać należne opłaty w pełnych wysokościach, bądź w ogóle uiścić ich w danym miesiącu z uwagi na brak środków. W miesiącu październiku 2013 roku pozwana E. K. utraciła pracę, doszło także do rozpadu związku małżeńskiego małżonków K.,

w konsekwencji czego jedynym źródłem utrzymania rodziny były środki pochodzące z emerytury otrzymywanej przez S. M., które i tak nie wystarczały na zaspokojenie podstawowych potrzeb. Podejmowane przez E. K. próby podjęcia zatrudnienia za granicą, wobec nieznamomości języka obcego, nie przyniosły spodziewanego efektu. Pozwana S. M. choruje, wymaga stałej opieki i pomocy. Wszystkie te okoliczności wskazują, że pozwani mają prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Zajmowany przez pozwanych lokal mieszkalny jest jedynym, w którym mogą mieszkać, wolą pozwanych nie było także to, aby opuszczać go na stałe i wyjechać za granicę.

W piśmie procesowym z dnia 6 kwietnia 2016 roku, ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew i podtrzymując dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie, powódka wskazała, że zaległości czynszowe pozwanych mają charakter wieloletni (przy miesięcznym czynszu w wysokości 489,39 zł ich zaległość wynosi łącznie 20.957,70 zł), wpłat na poczet zadłużenia dokonywali nieregularnie, w niepełnej wysokości, a w niektórych miesiącach wcale, nie wywiązywali się także z warunków zawartej z nimi ugody dotyczącej spłaty zadłużenia. Przeciwko pozwany toczyło się także postępowanie o zapłatę zaległych należności czynszowych. Wobec wielokrotnie wysyłanych do pozwanych wezwań do zapłaty, które nie przynosiły skutku w postaci spłaty zadłużenia, powódka wszczęła procedurę eksmisyjną. Powódka zakwestionowała twierdzenia pozwanych o ich sytuacji rodzinno

– materialnej wskazując, że pozwani nie wykazali okoliczności, na istnienie których powołują się w pozwie, niejasne są także ich źródła utrzymania i kwoty, którymi miesięcznie dysponują na ten cel. Powódka podniosła także, że na podstawie przeprowadzonego wywiadu pracownicy powódki ustalili, iż poza pozwaną S. M. w spornym lokalu mieszkalnym nikt nie zamieszkuje.

Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powódki oświadczył, iż cofa pozew ze zrzeczeniem się roszczenia wobec S. M., która zmarła.

Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku pełnomocnik pozwanych potwierdził okoliczność śmierci pozwanej S. M., do której doszło w dniu 16 kwietnia

2016 roku. Odnosząc się do zarzutu niezamieszkiwania w lokalu przez pozwanych E.

i A. K. (2) pełnomocnik wskazał, że pozwana E. K. faktycznie wyjechała do Anglii, lecz pobyt tam był jedynie czasowy, albowiem z chwilą zakończenia roku szkolnego tj. w miesiącu lipcu 2016 roku, E. K. wraz z małoletnim A. K. (2) powrócą do kraju. Pozwana nie pracuje w Anglii, nie ma tam stałego miejsca zamieszkania, korzysta grzecznościowo z mieszkania krewnych, którzy nie chcą znosić już dalej takiego stanu rzeczy. W tym czasie pozwana wielokrotnie przyjeżdżała do kraju, przebywała i nocowała

u matki w lokalu przy ulicy (...). Po miesiącu lipcu 2016 roku pozwani E.

i A. K. (2) zamieszkają w tym lokalu, gdyż spełnia on warunki zabezpieczające ich potrzeby mieszkaniowe. Istotnym jest, by A. K. (2) skończył gimnazjum w Anglii, bowiem gdyby przerwał naukę i powrócił do kraju przez ukończeniem szkoły, pobyt w tamtej szkole nie zostałby mu w kraju zaliczony i musiałby powtarzać klasę.

Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku pozwana M. G. (1) oświadczyła, że w spornym lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje już od 2 lat, koncentrując swoje centrum życiowe w lokalu jej narzeczonego przy ulicy (...) w G..

W spornym lokalu mieszkalnym nie znajdują się żadne rzeczy osobiste pozwanej, ona sama nie dysponuje także kluczami do lokalu, a przez okres ostatnich 2 lat przychodziła do niego tylko w odwiedziny do babci.

Do momentu zamknięcia rozprawy pozwany A. K. (1) nie ustosunkował się merytorycznie do żądania pozwu, ani nie stawiał się także na wyznaczony termin rozprawy i nie zajął w sprawie żadnego stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

Najemcą tego lokalu do dnia 1 lutego 1995 roku, na podstawie zawartej umowy najmu, była S. M.. W lokalu tym wraz z nią zamieszkiwali także A. K. (1), E. K., A. K. (2) i M. G. (1).

/okoliczność przysługiwania powódce własności nieruchomości stanowiła okoliczność bezsporną, w pozostałym zakresie - dowody: wykaz osób (k. 7v – 8), umowa najmu z dnia 1 lutego 1995 roku (k. 9 – 10), oświadczenie najemcy (k. 65)/

Lokatorzy zajmujący lokal mieszkalny numer (...) uiszczali należne opłaty związane z zamieszkiwaniem w lokalu nieregularnie, w nierównych odstępach czasu i w różnych wysokościach wpłacanych kwot. To doprowadziło do powstania zadłużenia w opłatach.

/dowód: kartoteka finansowa (k. 53 – 60)/

Na skutek zalegania z płatnościami związanymi z zajmowaniem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) przez S. M. i członków jej rodziny, Gmina G. wzywała lokatorów do uregulowania powstałych należności pod rygorem wypowiedzenia im umowy najmu lokalu.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: przedsądowe wezwania do zapłaty z dnia 25 września 2015 roku (k. 14 - 23)/

Zadłużenie lokatorów zajmujących lokal mieszkalny numer (...) miało charakter wieloletni. Aby umożliwić spłatę powstałych zaległości, w dniu 11 października 2012 roku między Gminą G. a S. M. doszło do zawarcia ugody, na mocy której S. M. miała spłacić obciążające ją zadłużenie w 36 miesięcznych ratach w wysokości 405,67 zł każda.

Zawarcie ugody na spłatę zaległości nie doprowadziło do pokrycia zadłużenia obciążającego lokal mieszkalny numer (...).

/dowody: kartoteka finansowa (k. 53 – 60), ugoda z dnia 11 października 2012 roku (k. 62)/

Wobec nieuiszczenia przez S. M. i członków jej rodziny narosłych należności związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego numer (...), pismem z dnia 10 listopada 2015 roku Gmina G. wypowiedziała S. M. zawartą z nią umowę najmu.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 10 listopada 2015 roku (k. 12)/

S. M. była wzywana przez Gminę G. do wydania zajmowanego przez nią i jej rodzinę lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wezwania z dnia 4 stycznia 2016 roku (k. 11)/

Gmina G. wystąpiła także na drogę postępowania sądowego celem uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko lokatorom mieszkania numer (...), obejmującego niespłacone należności związane z jego zajmowaniem.

/dowody: notatka służbowa z dnia 30 marca 2016 roku (k. 61), nakaz zapłaty z dnia 14 października 2015 roku (k. 63)/

Na dzień 31 grudnia 2015 roku zaległości czynszowe obciążające lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) wynosiły łącznie 30.557,42 zł (19.709,53 zł należności głównej oraz 10.847,79 zł odsetek).

/dowód: pismo z dnia 25 stycznia 2016 roku (k. 7)/

Od momentu zawarcia umowy najmu w lokalu mieszkalnym numer (...) stale zamieszkiwała S. M.. Od dzieciństwa lokal ten zajmowała także E. K.,

z wyjątkiem przerwy w zamieszkiwaniu w latach 1994 – 1996. Lokal ten stanowił dla S. M. i E. K. ich centrum życiowe. Później w lokalu zamieszkał także A. K. (1) – mąż E. K., a po urodzeniu przez E. K. dzieci – M. G. (1) i A. K. (2), także i oni.

Na przełomie miesięcy sierpnia/września 2013 roku E. K. czasowo wyjechała do Anglii, aby za granicą podjąć pracę, a z zarobionych pieniędzy spłacić zadłużenie powstałe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego numer (...). W tym czasie E. K. starała się także o zamianę lokalu na mniejszy. Po około 3 tygodniach od wyjazdu E. K., dołączył do niej jej syn A. K. (2). W Anglii E. K. zarejestrowała się w agencji pracy, ale z uwagi na brak znajomości języka obcego nie udało jej się uzyskać żadnego zatrudnienia, natomiast jej syn podjął naukę na poziomie gimnazjalnym. W czasie pobytu w Anglii E. K. wraz z synem zamieszkiwała u krewnych – w tym okresie nie wynajmowała tam żadnego lokalu. Przebywając poza granicami kraju, E. K. każdego miesiąca przyjeżdżała do lokalu mieszkalnego numer (...) i w nim nocowała wraz z matką, do lokalu w przerwach szkolnych powracał także A. K. (2). Podróże do kraju opłacała im S. M.. Mimo braku zatrudnienia w Anglii, E. K. nie powracała na stałe do kraju, albowiem chciała umożliwić synowi skończenie gimnazjum (gdyby przerwał naukę, ukończone etapy edukacji nie zostałyby mu zaliczone w kraju). W Polsce E. K. i jej syn, do momentu śmierci S. M., utrzymywali się z otrzymywanej przez nią emerytury w kwocie 1.320,00 zł.

S. M. zmarła w dniu 16 kwietnia 2016 roku. M. G. (1) opuściła lokal mieszkalny numer (...) około 2 lat temu, wyprowadzając się do lokalu mieszkalnego swojego narzeczonego, przy ulicy (...) w G. i zabierając ze sobą wszystkie rzeczy osobiste.

Aktualnie w lokalu stale zamieszkuje E. K. i jej syn A. K. (2), który

w miesiącu lipcu 2016 roku zakończy naukę na poziomie gimnazjalnym. W lokalu tym znajdują się ich osobiste rzeczy. Znajdują się tam również rzeczy osobiste męża E. K.

– A. K. (1), który w lokalu nie mieszka, gdyż wyprowadził się z niego około 2013/2014 roku. E. K. i A. K. (1) pozostają w separacji faktycznej.

E. K. nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Nie otrzymuje alimentów na małoletniego A. K. (2), nie pobiera także żadnych świadczeń w Anglii. A. K. (1) przekazuje E. K. dobrowolnie jedynie zasiłek rodzinny otrzymywany przez niego w Anglii.

/dowody: pisma (...) w G. z dnia 24 marca 2016 roku oraz z dnia 18 marca 2016 roku (k. 75 – 76), zeznania pozwanej E. K. (k. 79v – 80)/

Powyższy stan faktyczny został ustalony w dużej mierze jako okoliczności bezsporne, które dodatkowo znajdowały potwierdzenie w treści dokumentów zgromadzonych

w materiale dowodowym, a wymienionych powyżej. W pozostałym zakresie Sąd oparł się o wskazane pisma Ośrodka Pomocy Społecznej w G. oraz zeznania pozwanej E. K..

Zarówno treść jak i autentyczność dokumentów zgromadzonych w materiale dowodowym nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. W konsekwencji, Sąd uznał te dokumenty za przydatne dla celów ustalenia w oparciu o nie stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Sąd w całości przydał moc dowodu zeznaniom pozwanej E. K., albowiem w ocenie Sądu, zważając na treść pozostałych dowodów zgromadzonych w materiale dowodowym, było one spójne i wiarygodne. W oparciu o nie Sąd w całości poczynił ustalenia co do okoliczności zamieszkiwania pozwanej w spornym lokalu mieszkalnym i motywów, dla których pozwana lokal ten okresowo opuszczała. Z tej przyczyny, Sąd nie oparł się o dowód

z dokumentu na karcie 64, albowiem jego treść pozostawała sprzeczna z rzetelnymi zeznaniami pozwanej, która najlepiej była zorientowała co do tego, czy w spornym lokalu koncentruje swoje życie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie należy wyjaśnić, że wobec okoliczności, iż na rozprawie w dniu

21 kwietnia 2016 roku powódka złożyła oświadczenie o cofnięciu pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia wobec pozwanej S. M., na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw.

z art. 355 § 1 k.p.c., postępowanie w stosunku do tej pozwanej podlegało umorzeniu, o czym orzeczono w punkcie 1. sentencji wyroku.

Materialnoprawną podstawę powództwa stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie

z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W chwili orzekania przez Sąd w niniejszej sprawie pozwanym nie przysługiwał jakikolwiek tytuł prawny do zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego numer (...), co stanowiło okoliczność bezsporną (zawarta umowa najmu dotycząca lokalu została skutecznie wypowiedziana). W konsekwencji nielegitymowania się przez pozwanych uprawnieniem do władania lokalem, które mogłoby zostać przeciwstawione roszczeniu powódki, pozwani są obciążeni obowiązkiem wydania lokalu jego właścicielowi. Przy tym, jako że pozwany A. K. (1) nie podjął żadnej obrony przeciwko żądaniu pozwu i nie odniósł się merytorycznie do jego treści, wydany wobec niego wyrok jest zaoczny (art. 339 § 1 k.p.c.).

W konsekwencji powyższych ustaleń, należało orzec jak w punkcie 2. sentencji wyroku. Zgromadzone w sprawie dowody pozwoliły ustalić, że pozwana E. K. i pozwany A. K. (2) przebywają jedynie czasowo w Anglii świadczy o tym fakt, że mieszkają jedynie gościnnie u członków swojej rodziny, pozwana nie podjęła tam pracy, po zakończeniu roku szkolnego i złożeniu egzaminów kończących naukę przez A. K. (2) mają zamiar wrócić do Polski i nadal kontynuować zamieszkanie w lokalu przy ulicy (...). Do momentu wydania wyroku pozwani byli zameldowani w przedmiotowym lokalu i nie zamierzali zmieniać tego stanu rzeczy. W przedmiotowym lokalu posiadają swoje rzeczy osobiste, w ich dyspozycji znajduje się także klucz do mieszkania stąd mają do niego swobodny dostęp. Do momentu śmierci S. M. E. K. odwiedzała swoją matkę regularnie i często. Sąd uznał, że mieszkanie przy ulicy (...) nie przestało stanowić ich centrum życiowego, zaś tymczasowy pobyt w Anglii należy traktować jako przerwę w stałym zamieszkiwaniu. Twierdzenie powoda, że wszyscy pozwani są zameldowani w przedmiotowym lokalu co oznacza, że mieszkają w nim nie jest prawidłowe. W niniejszej sprawie wykazano, że sam akt zameldowania, który jest jedynie administracyjną formą pobytu danej osoby w danym miejscu, nie świadczy wyłącznie o tym, że w lokalu tym faktycznie pozwani mieszkają. Przykładem tego stanu rzeczy jest sytuacja prawna pozwanej M. G. (2). W procesie wykazano, że definitywnie opuściła przedmiotowy lokal, zabrała swoje rzeczy osobiste i nie ma do niego kluczy. Powoduje to

oddalenie powództwa wobec tej pozwanej. Fakt niezamieszkiwania pozwanej w tym lokalu upoważnię powódkę do wystąpienia w trybie administracyjnym z wnioskiem o jej wymeldowanie .

Stosownie do brzmienia przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (t.j.: Dz. U. z 2014 roku, poz. 150) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z art. 14 ust. 3 i 4 powołanej ustawy, 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 z urzędu ustalił i ocenił przesłanki odnośnie uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i na mocy art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) miał obowiązek orzeczenia o przyznaniu lokalu socjalnego na rzecz pozwanych. W dniu orzekania przez Sąd o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, A. K. (2) był małoletni i pozostawał pod opieką swojej matki – E. K..

W konsekwencji, Sąd był zobligowany do przyznania tym pozwany lokalu socjalnego. Jednocześnie, Sąd wstrzymał wykonanie wyroku w zakresie nakazu opuszczenia przez pozwanych zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego numer (...) do momentu złożenia im przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym zbiorczo orzeczono w punkcie 3. sentencji wyroku.

Jednocześnie, Sąd nie znalazł podstaw, aby lokal socjalny przyznać także pozwanemu A. K. (1), albowiem z ustaleń Sądu nie wynika, by był on osobą, której Sąd był zobligowany taki lokal przyznać.

Z kolei powództwo przeciwko M. G. (1) podlegało oddaleniu z tej przyczyny, że jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, pozwana nie zamieszkuje w spornym lokalu mieszkalnym od blisko 2 lat, w lokalu tym nie znajdują się także jej rzeczy osobiste, a swoje centrum życiowe skoncentrowała w innym lokalu mieszkalnym.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. Mając na uwadze trudną sytuację materialną pozwanych, nikłe dochody, z których pozwani mogliby się utrzymywać, a także zadłużenie pozwanych wobec powódki, Sąd uznał, że obciążanie ich kosztami procesu stanowiłoby dla nich dodatkową uciążliwość, wręcz niemożliwą do zaspokojenia.

W punkcie 7. sentencji wyroku, na podstawie przepisu art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c., Sąd zamieścił obligatoryjne orzeczenie o nadaniu wyrokowi – wydanemu w stosunku do pozwanego A. K. (1) – rygoru natychmiastowej wykonalności w zakresie punktu 2. orzeczenia.

SSR Grzegorz Korfanty