

IC 1322/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Katarzyna Wencka**

Protokolant: **Monika Kosobko- Derehajło**

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2015 roku w Bielsku Podlaskim

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko K. J.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. Oddała powództwo.

II. Zasadza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanego K. J. kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1322/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wносиła o nakazanie pozwanemu K. J., aby opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni 48,35 m² położony w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...) w S.. Powódka wносиła także o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany K. J. wносиł o oddanie powództwa w całości. Wносиł również o obciążenie powódki kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest, że pomiędzy powódką Gminą M. S., w imieniu której działa Zarząd Mienia (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. a K. J. w dniu 1 lipca 2006 roku została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 48,35 m² położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 48,35 m² (dowód umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 4). W sprawie nie było sporu, że przedmiotowy lokal należy do zasobów Gminy M. S., która jest jego właścicielką.

Powódka uzasadniając żądanie pozwu wywodziła, że pozwany K. J. od czerwca 2012 roku podnajął przedmiotowy lokal D. S. i jej synowi. Na potwierdzenie tej okoliczności powódka załączyła do pozwu dwa protokoły z dnia 18 czerwca 2012 roku i z dnia 7 czerwca 2015 roku z przesłuchania D. S. przez pracowników Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, w których D. S. potwierdziła, że wynajmuje lokal od pozwanego K. J. (k.6-7). Zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego zawartą między powódką a pozwanym w § 11 pkt 2 teje umowy jej strony ustaliły, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu za uprzednim miesięcznym wypowiedzeniem jeżeli najemca podnajął lokal bez zgody wynajmującego (dowód umowa najmu lokalu mieszkalnego k.4-5v). Powódka wskazywała, że pismem z dnia 14 lipca 2015 roku, z uwagi na podnajmowanie lokalu bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,

wypowiedziała pozwanemu umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2015 roku (dowód wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 8v).

Pozwany K. J. podał, że udostępnił D. S. jeden pokój w wynajmowanym przez siebie mieszkaniu z uwagi na jej trudną sytuację rodzinną i mieszkaniową. Twierdził, że D. S. mieszkała u niego przez parę miesięcy w 2012 roku. W 2014 roku ponownie poprosiła go o udostępnienie lokalu i zamieszkała u pozwanego przez okres roku wraz ze swoim niepełnosprawnym synem. Według pozwanego D. S. nie płaciła za korzystanie z pokoju, nie partycypowała w opłacie czynszu, „dokładała się jedynie do życia” tj. kupowała jedzenie, środki czystości, sprzątała mieszkanie, przygotowywała dla wszystkich posiłki. Pozwany twierdził, że nie wiedział, że ma obowiązek uzyskania zgody wynajmującego na korzystanie z lokalu przez osoby trzecie. Obecnie pozwany mieszka sam w lokalu, nie ma żadnych zaległości z tytułu czynszu. Pozwany jest na rencie chorobowej, ma orzeczoną częściową niezdolność do pracy, otrzymuje rentę w wysokości 780 złotych, nie korzysta z pomocy społecznej. Jest rozwiedziony, ciąży na nim obowiązek alimentacyjny na jedno dziecko w kwocie 300 zł miesięcznie. Pozwany wnosząc o oddalenie powództwa podnosił zarzut z art. 5 kc wskazując, że powództwo o opróżnienie lokalu mieszkalnego wytoczone przeciwko niemu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podkreślił, że decyzję o udostępnieniu mieszkania D. S. i jej synowi podjął nie z pobudek finansowych, lecz z chęci pomocy znajomej (matce kolegi z klasy), która znalazła się w krytycznej sytuacji mieszkaniowej wraz z chorym synem. Zaznaczył, że pobyt jej w lokalu miał charakter tymczasowy, gdyż przez cały ten okres D. S. ubiegała się o przydział lokalu komunalnego w Urzędzie Miasta w S.. Właśnie podczas czynności sprawdzenia jej warunków mieszkaniowych okazało się zamieszkuje ona w mieszkaniu, którego najemcą jest pozwany (k. 34-34v).

Świadek D. S. potwierdziła (k. 34v-35), że mieszkała wraz ze swoim niepełnosprawnym synem u pozwanego w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...). Świadek składała wniosek do Burmistrza o przyznanie jej lokalu socjalnego, jednak ze względu na nieotrzymanie takiego lokalu zamieszkała u pozwanego. Nie zawierała pisemnej umowy najmu z pozwanym. Ustaliła z pozwanym, że będą wspólnie prowadzili gospodarstwo domowe, ona będzie dbała o czystość, gotowała. Nie płaciła pozwanemu czynszu. W dniu 1 września 2015 roku został przedzielony jej lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) i od tego momentu wyprowadziła się (dowód pismo Burmistrza Miasta z dnia 31 sierpnia 2015 roku k. 46). Także świadkowie E. K. i W. S. (k. 38v-39) potwierdziły, że D. S. zamieszkiwała u pozwanego w mieszkaniu. Zdaniem Sądu zeznania świadków zasługiwały na ich uwzględnienie. Świadkowie jako sąsiadki mieszkające w tym samym budynku, dokładnie przedstawiły sytuację pozwanego jak też okoliczności w jakich przeprowadziła się do niego D. S..

W myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przepis powyższy statuuje ochronę jednego z fundamentalnych praw - prawa własności. Prawo to nie może być ograniczone wbrew woli właściciela, a ustanowienie ograniczeń może nastąpić jedynie w drodze przepisu ustawy. Oznacza to, że żadna z osób trzecich, której nie przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo nie może ograniczać zakresu prawa przysługującego właścicielowi, zarówno w sferze prawa, jak i w sferze faktycznej (władając cudzą rzeczą bez zgody właściciela). Niewątpliwie powódka posiadała legitymację do wytoczenia powództwa o wydanie lokalu. Prawa powódki do przedmiotowego lokalu nie były przedmiotem sporu.

Zgodnie z artykułem 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DZ. U. z 2014 r. poz. 150), właściciel nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

W ocenie Sądu żądanie powódki Gminy Miejskiej S. narusza zasady współżycia społecznego i nie pozostaje w zgodności z art. 5 k.c., który stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub

zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Art. 5 kc stawowi tzw. klauzulę generalną, której celem jest uelastycznienia przepisów prawa, pozwala uniknąć „przelegalizowania” regulacji i jest narzędziem realizacji wartości konstytucyjnych. Odnosi się on do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2014 roku (I CSK 297/13, LEX 1526581) uznał, że stosowanie przez sąd w konkretnej sprawie art. 5 k.c., jest z założenia dopuszczalne tylko wyjątkowo i musi mieć szczególne uzasadnienie w powszechnie uznawanym systemie wartości, zasadach słuszności. Oddalenie powództwa na tej podstawie oznacza zawsze zaakceptowanie przez Sąd sytuacji gdy, stan faktyczny w sprawie nie odpowiada stanowi prawnemu.

Zdaniem Sądu w sprawie wystąpiły okoliczności szczególnie przemawiające za oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 kc.

Z ustaleń Sądu wynika, że pozwany K. J. zajmował lokal numer (...) położony w S. przy ulicy (...) jako jego najemca. W lokalu tym razem z pozwanym od 2012 roku przebywała D. S. i jej niepełnosprawny syn. D. S. wystąpiła z prośbą do K. J. aby zezwolił jej i jej synowi zamieszkać u niego, gdyż z uwagi na znaczny stopień niepełnosprawności syna miała trudności z wynajęciem mieszkania w S.. W ocenie Sądu, mimo, że pozwany i świadkowie wyraźnie unikali określenia ich stosunku prawnego jako najem, to właśnie wykazywał on cechy określone w art. 659 kc. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z § 2 tego przepisu czynsz, który obowiązany jest płacić najemca, nie musi być oznaczony w pieniądzach, ale może być określony w świadczeniach innego rodzaju. Okoliczność, że najemczynie nie opłacała regularnie czynszu w określonej kwocie pieniężnej miesięcznie w określonym terminie nie przesądza, że do zawarcia umowy najmu nie doszło. D. S. w zamian za możliwość mieszkania u pozwanego, oddania do wyłącznego używania jednego pokoju, wspólnego korzystania z kuchni i łazienki, kupowała jedzenie, środki czystości, sprzątała, gotowała. Strony umowy w ten sposób określiły wzajemne świadczenia. Niewątpliwie, istniały zatem ustawowe (art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku) i umowne (§ 11 ust. 2 umowy) przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu pozwanemu, który podnajął lokal powódki bez jej zgody. Twierdzenia pozwanego, że nie wiedział o obowiązku uzyskania zgody wynajmującego na podnajem nie zasługują na uwzględnienie. Stąd też wynika, że powódka niewątpliwie miała prawo do wystąpienia z powództwem windykacyjnym. Należy jednak zdaniem Sądu dokonać całościowej oceny sytuacji, z jaka mamy do czynienia w sprawie właśnie pod kątem art. 5 kc na który powoływał się pozwany.

Zdaniem Sądu Gmina jest właścicielem wyjątkowym, który wobec należącego do niej mienia w postaci lokali mieszkalnych wykonuje szczególne zadania powierzone jej ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku, poz. 150). Zgodnie z jej art. 4 do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wykonywanie uprawnień właścicielskich gminy w stosunku do mienia komunalnego służyć ma wykonywaniu zadań publicznych (orzeczenie TK z 23 października 1995 roku, K. 4/95, Lexis Nexis nr 332567, OTK 1995, nr 2, poz. 11). Celem powyższej regulacji jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych osób, które ze względu na trudną sytuację materialną nie są w stanie nabyć mieszkania na tzw. wolnym rynku. Według więc Sądu Gmina jako właściciel zasobu mieszkaniowego nie zaspokaja własnych potrzeb lecz potrzeby wspólnoty samorządowej, a więc mieszkańców, którzy ją tworzą. Ta jej szczególna rola, zdaniem Sądu, uzasadnia stanowisko, że żądanie eksmisji może podlegać ocenie w świetle zgodności z zasadami współżycia społecznego.

Pozwany ze względu na bardzo trudną sytuację majątkową D. S. przyjął ją do swojego mieszkania. Wynikało to, jak wykazało postępowanie dowodowe, z chęci pomocy D. S., a nie z zamiaru uzyskania korzyści majątkowych czy też wzbogacenia się. Świadczy o tym okoliczność, że pozwany mimo, że wprowadziła się do niego starsza kobieta (obecnie 72 lata) z ponad 40 –letnim upośledzonym synem nadal zamieszkiwał w lokalu. Ponadto z jej strony trudno było liczyć pozwanemu na stały dochód. Raczej jego oczekiwania sprowadzały się do prowadzenia mu gospodarstwa domowego. D. S. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1062 złotych miesięcznie, jej syn otrzymuje rentę socjalną, rentę po zmarłym ojcu oraz dodatek pielęgnacyjny. L. S. z uwagi na porażenie mózgowe, nie jest w stanie sam funkcjonować,

ma problemy z mową oraz poruszaniem się. D. S. od dłuższego czasu starała się o przyznanie jej lokalu socjalnego (dowód pismo z karty 65, wnioski o przydział lokalu mieszkalnego z karty 57, wnioski o przydział lokalu mieszkalnego z karty 52). Zarówno pozwany jak i świadek D. S. zeznali, że jej zamieszkanie przy ulicy (...) miało trwać do chwili uzyskania przez nią prawa do innego lokalu z zasobów Gminy. Należy zaznaczyć, że D. S. po otrzymaniu pisma od Burmistrza Miasta dotyczącego dysponowaniem przez Miasto S. wolnym lokalem mieszkalnym, niezwłocznie wyraziła zgodę i zaakceptowała warunki najmu lokalu. D. S. w chwili wniesienia pozwu nie mieszkała już u pozwanego. Ponadto powódka wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu pozwanemu nastąpiło dopiero w 2015 roku, pismem z dnia 14 lipca 2015 roku (k-8v), podczas, gdy już w 2012 roku dysponowała wiedzą, że podnajmuje on lokal, co wynikało z protokołu z dnia 18 czerwca 2012 roku (k-6). Należy również wziąć pod uwagę, że pozwany nigdy nie zalegał z opłatami za czynsz, zawsze wywiązywał się ze swoich zobowiązań jako najemca. Lokal był w posiadaniu jego rodziny od wielu lat, gdyż pierwszymi najemcami byli rodzice pozwanego, a po ich śmierci on zawarł umowę najmu. Ponadto nawet w przypadku uwzględnienia powództwa pozwanemu jako renciście przysługiwałoby prawo do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), co czyniłoby jego wykonanie uzależnione od przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego. Żądanie przez Gminę eksmisji pozwanego w tych warunkach nie koresponduje z zadaniami Gminy, która ma zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach ani z ogólnie pojętą zasadą słuszności i sprawiedliwości.

W związku z powyższym w ocenie Sądu powództwo Gminy M. S. na mocy art. 222 § 1 kc, w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), art. 5 kc nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc) obciążając obowiązkiem ich poniesienia powódkę. Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1348 z późn. zm.) plus opłata od pełnomocnictwa.