

Sygn. akt I C 1232/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2016r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Z. Ł. (poprzednio Kłapa)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu Z. Ł. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku (...) przy ulicy (...) w G.;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, że pozwanemu Z. Ł. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

IV. zasądza od pozwanego Z. Ł. na rzecz powódki J. S. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od pozwanego Z. Ł. na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. G. kwotę 160 zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1232/14

UZASADNIENIE

Powódka J. S. wniosła o nakazanie pozwanym Z. Ł. (uprzednio Kłapa) i I. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielką przedmiotowego lokalu, zaś pozwani zajmowali go na podstawie umowy najmu z dnia 1 lutego 2014r. Z uwagi jednak na zwłokę z zapłatą czynszu od czerwca 2014r. wypowiedziała ona w lipcu 2014r. przedmiotową umowę. Pozwani jednak nie opuścili lokalu i zgłaszali swoje roszczenia o zwrot kosztów napraw koniecznych, kaucji w kwocie 4.400 zł, która w rzeczywistości wyniosła 1000 zł itp. Powódka dodała także, iż w październiku 2014r. próbowała wejść do lokalu siłą, wtedy też pozwany uścił na poczet zaległości kwotę 500 zł odmawiając opuszczenia lokalu.

(pozew k. 2 – 4).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, iż powódka nie wylegitymowała się aktem własności lokalu. Ponadto nie przestrzegала ustaleń umowy najmu, albowiem zafalszowała dane będące podstaw rozliczeń wzajemnych kosztów eksploatacyjnych, co skutkowało powstrzymaniem się przez pozwanych od dalszej zapłaty. Zdaniem pozwanych powódka posiada nadpłatę w wysokości 10.000 zł, gdyż nie kwitowała wpłat a dodatkowo pozwany dokonywał napraw w lokalu, które obciążają powódkę. Ponadto zmuszeni byli wymienić zamki w drzwiach, albowiem uprzedni był zniszczony. Wnieśli również, aby powódka zaprzestała naruszać ich spokój i mir domowy.

(odpowiedź na pozew k. 39 – 42 i 68 - 73

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła w niniejszej sprawie Gmina M. G. na podstawie art. 76 k.p.c. w zw. z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego zwanej w dalszej części ustawą o ochronie praw lokatorów. Wniosła o uwzględnienie powództwa oraz o nie orzekanie o prawie do otrzymania lokalu socjalnego

(interwencja k. 187 - 188).

Postanowieniem z dnia 23 marca 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni umorzył postępowanie w stosunku do I. K. z uwagi na cofnięcie pozwu w tym zakresie przez powódkę.

(postanowienie k. 331)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. S. wraz z mężem R. S. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

(dowód: umowa sprzedaży k. 297 – 299, zaświadczenie k. 460)

Pozwany wraz z I. K. zamieszkał w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 1 lutego 2014r. zawartej na czas określony do dnia 31 grudnia 2014r. Strony ustaliły, iż czynsz najmu płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca w wysokości 400 zł. Najemcy zobowiązali się również do uiszczania opłat za bieżące zużycie wody i energii na podstawie odczytów liczników oraz opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z fakturą.

W § 4 strony uzgodniły, iż wynajmujący może wypowiedzieć umowę nie później niż miesiąc naprzód m.in. w razie powstania zaległości czynszowej za jeden miesiąc oraz należności z tytułu opłat występujących w tym okresie.

(okoliczność bezsporna: umowa k. 5 – 7).

Powódka pismem z dnia 15 czerwca 2014r. oświadczyła, iż wypowiada przedmiotową umowę najmu. Następnie pismem z dnia 17 sierpnia 2014r. wezwwała do zapłaty zaległości za okres od czerwca do sierpnia 2014r. w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia przedmiotowej umowy.

(dowód: wypowiedzenie k. 11 i 15)

Powódka próbowała samodzielnie wyrzucić pozwanego z lokalu. Od dnia 8 stycznia pozwany nie zamieszkuje w spornym lokalu pozostawił w nim jednak swoje rzeczy.

(okoliczność bezsporna)

Pozwany ma 60 lat i obecnie nie pracuje nawet dorywczo. Przebywa w ośrodku dla bezdomnych w S., gdzie ma zabezpieczony nocleg i wyżywienie do 31 grudnia 2016r. Nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności. Pozwany był zarejestrowany jako osoba bezrobotna w okresie od 9.01.2015r. do 19.02.2015r. oraz od czerwca 2015r.

(dowód; pismo k. 385 - 386, zaświadczenia k. 403 i 426 i 427, zeznania pozwanego płyta k. 456 – 00:23:45 – 00:38:19 i 00:03:44 – 00:23:20)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, był w zasadzie bezsporny między stronami. Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez strony do akt sprawy a także zeznaniom pozwanego Z. Ł. odnośnie sytuacji materialnej i życiowej pozwanego, które korespondują z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie, jak również nie były kwestionowane przez stronę przeciwną, zatem brak podstaw do odmowy dania im wiary.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. powódka jako współwłaścicielka spornego lokalu 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. Co prawda pozwany zakwestionował uprawnienie właścicielskie powódki, jednakże w ocenie sądu zarzut ten był chybiony. Sąd zważył bowiem, iż jak wynika z dokumentów przedłożonych przez powódkę, w tym umowy sprzedaży oraz zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu położonego w G. przy ul. (...) przysługuje zarówno mężowi powódki jak i powódcy, przy czym powódka jest współwłaścicielką tego prawa do wspólności ustawowej małżeńskiej z R. S. w 1/2 części. Natomiast właścicielem pozostałego udziału w 1/2 części jest wyłącznie mąż powódki R. S.. Powyższe jednak w ocenie sądu nie stanowi żadnej przeszkody do wystąpienia przeciwko pozwanemu z żądaniem eksmisji wyłącznie przez powódkę. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W konsekwencji nawet jeden tylko współwłaściciel może dochodzić od osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego jako zmierzającego do najdalej idącej ochrony przedmiotu współwłasności przed osobami trzecimi. Zaznaczyć należy, co podkreśla się w orzecznictwie przedmiotu (orzeczenie SN z dnia 21 czerwca 1957 r., I CR 935/56, OSPiKA 1958, z. 5, poz. 134, wyrok SA w Warszawie z dnia 3 października 2012r., I ACa 243/12, LEX nr 1267417.), iż roszczenie windykacyjne jest najbardziej typowym przypadkiem czynności zachowawczej jednego ze współwłaścicieli na korzyść wszystkich współuprawnionych. Ponadto mąż powódki do chwili wyrokowania nie sprzeciwił się działaniom powódki, a zatem zdaniem sądu powódka jest uprawniona do wytoczenia samodzielnie niniejszego powództwa.

Przesądziwszy powyższe sąd zważył, iż jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego bez wątplenia pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu. Powódka dokonała wypowiedzenia umowy zgodnie z zawartą umową z uwagi na zaległości w opłatach za czynsz i media poczynawszy od czerwca 2014r. Zwrócić jednak należy uwagę, iż w przypadku umów najmu lokali mieszkalnych do wypowiedzenia umowy znajdują zastosowanie regulacje zawarte w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który w ust. 1 stanowi, iż 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. Skoro pozwany zajmował sporny lokal na podstawie umowy najmu i był zobowiązany do ponoszenia z tego tytułu czynszu, w/w przepis ma zastosowanie do jego sytuacji prawnej. Przepisy te mają bowiem pierwszeństwo przed regulacjami kodeksowymi. Zgodnie z art. 11 ust. 2 w/w ustawy nie później niż 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. Jak wynika z okoliczności sprawy wypowiedzenie datowane na czerwiec 2014r. nie mogło odnieść skutku, albowiem nie zostało poprzedzone wezwaniem do zapłaty, ani też nie nastąpiło z uwagi na zaległość w opłatach za 3 miesiące. Powódka jednak pismem z dnia 17 sierpnia 2014r. wezwała pozwanego do uregulowania zadłużenia za okres od czerwca do sierpnia włącznie w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy. Pozwany co prawda kwestionował, aby posiadał zaległości, gdyż w jego ocenie ma nadpłatę rzędu 10.000 zł, to jednak w ocenie sądu nie wykazał powyższej okoliczności w żaden sposób. Zwrócić należy uwagę, iż w myśl art. 6 k.c. to na pozwanym skoro wywodził z tego faktu skutki prawne ciążył obowiązek ich wykazania. Ponadto nie przedstawił również żadnego dowodu potwierdzającego fakt uregulowania należności od czerwca 2014r. W konsekwencji w ocenie sądu upomnienie do zapłaty wystosowane przez powódkę uznać należało za zasadne. Co prawda następnie powódka nie dokonała wypowiedzenia umowy na piśmie, jednakże zgodnie z orzecznictwem

niewątpliwie takim wypowiedzeniem umowy jest również pozew złożony w niniejszej sprawie. W konsekwencji nie ulega wątpliwości, iż umowa została wypowiedziana. Sąd zważył przy tym, iż niezależnie od oceny dokonanego wypowiedzenia umowy przez powódkę, niewątpliwie w dniu wyrokowania pozwany nie posiadał żadnego tytułu do spornego lokalu wobec faktu, iż umowa najmu została zawarta na czas określony do dnia 31.12.2014r. i nie została w żaden sposób przedłużona. W związku z tym wraz upływem okresu na jaki umowa najmu została zawarta pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z tych też względów Sąd uznał, iż żądanie powódki nakazania pozwanemu opróżnienia przedmiotowego lokalu, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku, natomiast w punkcie II wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie tj. co do wydania i opuszczenia lokalu. Sąd wziął bowiem pod uwagę, a co wynika z okoliczności sprawy, iż pozwany obecnie nie posiada kluczy do lokalu ani nie zamieszkuje w tym lokalu, a pozostawił w nim jedynie swoje rzeczy.

W tym miejscu dodać należy, iż okoliczności wydania spornego lokalu powódce, czy też wymuszenie na pozwanym jego opuszczenie niezgodnie z przepisami nie jest przedmiotem niniejszego postępowania i nie podlega badaniu sądu w toku niniejszego postępowania, zwłaszcza, iż pozwany wytoczył powództwo o przywrócenie mu naruszonego posiadania. Zdaniem Sądu nie sposób jednak 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). Sytuacja życiowa, w jakiej znalazł się pozwany jest bez wątpienia niełatwa, jednak nie może być uznana za uzasadniającą oddalenie żądania eksmisji. Pozwany bowiem zaprzestał uiszczania opłat w dalszym ciągu korzystając z lokalu i odmawiając jego opuszczenia. Powyższe zachowanie pozwanego nie może zatem prowadzić do pozbawienia powódki jako właściciela prawa do rozporządzania swoim lokalem.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 w/w ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd bada z urzędu przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego pozwanych, albowiem w każdym wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 w/w 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.

W niniejszej sprawie należy mieć jednak na względzie ust. 7 artykułu 14 w myśl którego przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Niewątpliwie sporny lokal nie wchodzi w skład zasobów publicznych. Co więcej stosunek prawny nie został nawiązany ze spółdzielnią mieszkaniową czy z towarzystwem budownictwa mieszkaniowego a z powódką – osobą prywatną i to po 1 stycznia 2005r. W konsekwencji w ocenie sądu brak jest podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 14 ust. 4 w/w ustawy określającego obligatoryjne przesłanki do przyznania lokalu socjalnego. Ponadto sąd nie dopatrył się również, aby przyznanie takiego lokalu było uzasadnione ze względu na sytuację życiową i majątkową pozwanego. Zwrócić należy uwagę, iż pozwany po kilku miesiącach od wynajęcia lokalu zaprzestał świadomie uiszczania dalszych opłat za korzystanie z lokalu. Ponadto obecnie nie zamieszkuje w lokalu i ma zapewniony nocleg i wyżywienie w ośrodku dla bezdomnych, który to pobyt co roku jest mu przedłużany. Z okoliczności sprawy nie wynika także, aby pozwany dążył do uzyskania zatrudnienia. Co prawda zarejestrował się w PUP, jednak jak sam przyznał zamierza on w dalszym ciągu prowadzić

działalność gospodarczą. W konsekwencji w ocenie sądu brak jest podstaw do uznania, iż pozwany spełnia przesłanki fakultatywne do przyznania mu takiego lokalu.

Mając na uwadze powyższe sąd w punkcie III wyroku na podstawie art. 14 ust. 3 oraz art. 14 ust. 7 w/w ustawy ustalił, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 9 pkt. 1 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego, jako strony przegrywającej niniejsze postępowanie w pkt. IV wyroku na rzecz powódki kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania na którą składa się opłata od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (137 zł), zaś w punkcie V wyroku na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. G. kwotę 160 zł obejmującą koszty wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty od interwencji.