

Sygn. akt: I C 1126/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 16 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 marca 2018 roku

sprawy z powództwa **D. K.** działającej jako kurator spadku po osobach będących współwłaścicielami nieruchomości przy ulicy (...) w G.

przeciwko **A. G., M. W., W. G., Z. G.**

z udziałem **Gminy M. G.**

o eksmisję oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu

I. nakazuje pozwanym A. G., M. W., W. G., Z. G. aby opuścili, opróżnili i wydali powódce D. K. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.,

II. orzeka, że pozwanym A. G., M. W., W. G., Z. G. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie punktu I. wyroku do czasu przedstawienia pozwanym A. G., M. W., W. G., Z. G. przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych A. G. i M. W. solidarnie na rzecz powódki D. K. kwotę 7.695,71 złotych (siedem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt jeden groszy), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;

IV. zasądza od pozwanych A. G. i M. W. solidarnie na rzecz powódki D. K. kwotę 585,00 złotych (pięćset osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu na rzecz powódki w dalszej części;

V. odstępuje od obciążania pozwanych W. G. i Z. G. kosztami procesu na rzecz powódki D. K.,

VI. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. G..

Sygn. akt: I C 1126/17

UZASADNIENIE

Powódka D. K. wniosła pozew przeciwko pozwanym A. G. i M. W., domagając się nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz kwoty 7695,71 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż pozwani byli najemcami spornego lokalu na podstawie umowy najmu na czas określony do 30 kwietnia 2016 r. Po wygaśnięciu umowy pozwani nie wyprowadzili się z zajmowanego lokalu

oraz przestali uiszczać opłaty. Byli oni przez wynajmującego wielokrotnie wzywani do opuszczenia lokalu i do spłaty zadłużenia, które rozłożono im nawet na raty, jednak mimo podejmowania zobowiązań pozwani nie wywiązali się z nich, zaś zadłużenie rośnie.

Ponieważ pozwani odmawiali opuszczenia lokalu, nie posiadając do niego żadnego tytułu, powódka uznała za konieczną eksmisję.

Dochodzone przez powódkę odszkodowanie oparła ona na wysokości wcześniej pobieranego czynszu.

/pozew, k. 2-3/

Do postępowania przystąpiła w charakterze interwenienta ubocznego Gmina M. G., która oświadczyła, że nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego oraz wniosła o uwzględnienie powództwa w przypadku ustalenia braku tytułu prawnego pozwanych do lokalu i o nieorzeczenie o prawie pozwanych do lokalu socjalnego. Gmina wniosła także o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

Gmina uzasadniła, że jej udział w sporze stał się konieczny, ponieważ ewentualne przyznanie pozwanym lokalu socjalnego obciążałoby gminę. Zarazem gmina wskazała, że z przepisów wynika brak uprawnienia do lokalu socjalnego osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

/interwencja uboczna po stronie powodowej, k. 34/

Na rozprawie w dniu 14 marca 2018 roku powódka rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie dotyczącym eksmisji na zamieszkujące wspólnie z pozwanymi małoletnie dzieci pozwanych W. W. (1) oraz Z. G..

Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w obecności przedstawicieli ustawowych małoletnich pozwanych wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych w zakresie dotyczącym żądania eksmisji małoletnich W. W. (1) oraz Z. G..

(oświadczenie pełnomocnika powódki na rozprawie, postanowienie, k. 63-64)

Pozwana A. G. oświadczeniem złożonym na rozprawie przyznała, że w zakresie dotyczącym żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu wskazane przez powódkę należności i dokonane na ich poczet wpłaty odpowiadają stanowi faktycznemu. Pozwany M. W. złożył oświadczenie tożsamej treści.

W zakresie dotyczącym eksmisji oboje pozwani oświadczyli, że nadal chcą mieszkać w lokalu pod adresem ul. (...), a także złożyli tożsame oświadczenie w imieniu obojga podlegających ich władzy rodzicielskiej pozwanych małoletnich.

/oświadczenia stron (rozprawa z 14-03-2018), k. 63-67/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka D. K. jest kuratorem spadku po współwłaścicielach nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

Pozwani A. G. i M. W. byli najemcami lokalu nr (...) w przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy najmu zawartej na czas określony do dnia 30 kwietnia 2016 r. Poza najemcami osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w tym lokalu były ich małoletnie dzieci, W. i Z. G. (lat 6 i 8).

/okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z 04-01-2007 (VII Ns 2014/06), k. 5; oświadczenia pozwanych A. G. i M. W. (rozprawa z 14-03-2018), k. 63/

Pozwani od 1 maja 2016 r. nadal zajmowali sporny lokal mieszkalny, ponieważ nie mieli dokąd się przenieść; kolejnej umowy najmu nie zawarli.

Pismem z dnia 15 września 2016 r. Zrzeszenie (...) w G. wezwało pozwanych do zwolnienia lokalu z powodu wygaśnięcia umowy najmu i nieuregulowania należności z jej tytułu oraz do zapłaty zaległości.

Pozwany M. W. odmówił wydania lokalu i zobowiązał się spłacić zaległość do 10 października 2016 r. w całości. Wobec nieregularnych wpłat zaległość pozwanych na dzień 16 października 2017 r. wynosiła 7309,67 złotych oraz 386,04 złotych tytułem odsetek do tego dnia, skapitalizowanych w żądaniu pozwu. Stawka czynszu w latach 2016-2017 kształtowała się w kwocie 553,35-705,64 złotych.

/okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwanie z 15-09-2016 wraz z potwierdzeniem nadania podpisane przez pozwanego, k. 7; oświadczenia pozwanych A. G. i M. W. (rozprawa z 14-03-2018), k. 63; zestawienie należności, k. 4/

Pozwana A. G. pracuje jako sprzedawca w T. w wymiarze połowy etatu za wynagrodzeniem 751 złotych netto. Nie otrzymała zatrudnienia na pełen etat.

Z tytułu spadku nabytego z dobrodziejstwem inwentarza po zmarłym dziadku pozwana wraz z pozostałymi spadkobiercami (małżonka dziadka oraz 6 siostr pozwanej) odziedziczyła dług w kwocie 25.000,00 złotych, z którego jest prowadzona egzekucja komornicza.

Pozwany M. W. pracował od maja do listopada 2016 r. jako kierowca samochodu dostawczego prowadzonego w oparciu o prawo jazdy kategorii B, ponieważ nie stać go na zdobycie uprawnień kierowcy ciągnika siodłowego.

Zatrudnienie oparte było o umowę ustną, zaś pracodawca wypłacał pozwanemu 500-1000 złotych; następnie pozwany pracował jako kierowca w T. za wynagrodzeniem 2000 złotych do października 2017 r. Zatrudnił się po tym w przedsiębiorstwie (...) na podstawie ustaleń ustnych, wierząc że otrzymał lepszą ofertę pracy, lecz pracodawca nie podpisywał z nim formalnej umowy, a z uzgodnionych 2500 złotych netto pozwany otrzymywał nieregularnie w ratach od 1500 złotych do 2000 złotych.

Pozwany posiada zadłużenie w kwocie 2000 złotych, z powodu którego prowadzona jest egzekucja komornicza. W grudniu 2017 r. został zwolniony i aktualnie ma podjąć zatrudnienie jako kierowca w Wielkiej Brytanii.

Małoletni W. G. i Z. G. są uczniami klas 0 i 2 szkoły podstawowej w G. Ś..

Pozwani utrzymują się z dochodów pozwanej i nieregularnych dochodów pozwanego oraz ze świadczenia 500+ w kwocie 500 złotych miesięcznie. Nie są zarejestrowani jako bezrobotni ani nie korzystają aktualnie z pomocy MOPS.

Pozwani nie mają możliwości zamieszkać u rodziny. U rodziców pozwanej mieszkają jeszcze jej trzy siostry.

/dowód: przesłuchanie pozwanych A. G. i M. W. (rozprawa z 14-03-2018), k. 63-67; zaświadczenia PUP w G. z 13-02-2018 i 13-03-2018, k. 58 i 61; zaświadczenie MOPS w G. z 18-01-2018, k. 45/

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił po rozważeniu zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanych M. W. i A. G..

Sąd uznał za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy przez powódkę oraz wezwane organy, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania zeznań pozwanych M. W. i A. G. co do ich sytuacji rodzinnej i majątkowej. Zdaniem sądu zeznania pozwanych były szczere, spójne i logiczne, a ponadto nie budziły wątpliwości

w świetle zasad doświadczenia życiowego. W części zeznania pozwanych znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów prywatnych i urzędowych złożonych do akt niniejszej sprawy.

Podstawę prawną roszczenia powódki o eksmisję 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 uprawnienie do władania rzeczą.

W świetle przedłożonych przez powódkę dokumentów oraz przyznanych przez pozwanych okoliczności nie ulegało żadnej wątpliwości, że powódka występuje w charakterze właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), zaś pozwani byli jego najemcami, a zatem lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwani nie kwestionowali twierdzenia powódki o ich zaległości w opłatach czynszowych. Przyznali zarazem, że zajmują sporny lokal mieszkalny pomimo tego, że umowa najmu wygasła z upływem terminu, na który została zawarta.

Reasumując, w zakresie wydania lokalu mieszkalnego powódce nie ulegało wątpliwości, że tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w G. utracił swą moc. Umowa najmu między powódką a pozwanymi była zawarta na czas określony, a termin obowiązywania tej umowy upłynął. Z tych przyczyn sąd uznał, iż skoro pozwany nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania im opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce zasługuje na uwzględnienie, bowiem istnieją ku temu niepodważalne podstawy. O powyższym sąd orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art. 222 § 1 KC.

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 obowiązany był z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. W tym zakresie w niniejszej sprawie na sądzie nie spoczywał obligatoryjny wymóg orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego. Ustalenie, że takowe uprawnienie przysługuje jest fakultatywne – stanowią o tym przepisy art. 14 ust. 5 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – przy czym spełnione muszą być trzy przesłanki wynikające z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, aby sąd mógł orzec pozytywnie o uprawnieniu. Przesłanki te obejmują dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych.

Orzekając w tym przedmiocie, Sąd miał przede wszystkim na względzie dobro małoletnich dzieci, pozostających pod pieczę pozwanych rodziców – pozwani wychowują bowiem wspólnie dwoje małoletnich dzieci w wieku 6 i 8 lat. Centrum życiowe małoletnich dzieci pozwanych jest przy rodzicach, a małoletni odbierają naukę w pobliskiej szkole podstawowej właściwej ze względu na aktualne miejsce zamieszkania i pobytu. Jak podali pozwani, dzieci zaaklimatyzowały się w owej szkole i na co dzień w niej funkcjonują.

Pozwani wykazali także w toku postępowania, że starają się świadczyć pracę zarobkową, godząc to z obowiązkiem sprawowania pieczy nad małoletnimi oraz z realizowaniem obowiązku szkolnego przez dzieci. Zarazem jednak pozwani osiągają z pracy zarobkowej relatywnie niskie dochody, a okoliczność ta w istotnej mierze jest wynikiem splotu okoliczności, na które pozwani nie mieli pełnego wpływu i którym nie zawinili – chodzi tu przede wszystkim o pozwanego M. W., który pomimo świadczenia pracy na rzecz różnych podmiotów nie otrzymywał pełnego wynagrodzenia, a także podlega postępowaniu egzekucyjnemu prowadzonemu przez komornika sądowego, a także o egzekucję z majątku A. G., wynikającą z odziedziczonych długów po dziadku.

Pozwani W. G. i Z. G. są małoletni, zaś pozwani A. G. i M. W. są ich przedstawicielami ustawowymi i sprawują nad nim pieczę. Łączny dochód pozwanych wynosił na dzień orzekania około 750 złotych miesięcznie z wynagrodzenia matki małoletnich (ojciec małoletnich nie uzyskiwał aktualnie dochodu), zaś dodatkowo rodzina otrzymuje 500 złotych miesięcznie ze świadczenia 500+. Pozwani nie mają zarazem możliwości zamieszkania w innym lokalu, np. u

najbliższej rodziny. Dziadek pozwanego ojca małoletnich wymaga spokojnych warunków ze względu na stan zdrowia, zaś u rodziców pozwanej matki małoletnich mieszkają już trzy jej siostry.

W związku z ustaloną sytuacją rodziny sąd uznał, że należy orzec o przysługiwaniu pozwanym prawa do lokalu socjalnego, co uczynił w punkcie II wyroku na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zarazem należało ze względu na możliwość dalszego funkcjonowania rodziny – szczególnie małoletnich dzieci – w jak najmniej zakłóconych warunkach wstrzymać wykonanie wyroku w zakresie eksmisji orzeczonej w punkcie I do czasu przedstawienia pozwanym przez interwenienta ubocznego Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego, co wynika wprost z art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy oraz ze względów słuszności.

W zakresie dotyczącym żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu podstawę roszczenia powódki stanowił art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Strona powodowa swoje żądanie ograniczyła do pozwanych pełnoletnich, zaś pozwani przyznali istnienie zaległości w wysokości objętej pozwem.

Wskutek tego należało zasądzić od nich na rzecz powódki kwotę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości opłat, które pozwani obowiązani byłiby uiszczać, gdyby stosunek najmu nie ustał. O powyższym orzeczono w punkcie III wyroku na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 KC, liczonymi od dnia wniesienia pozwu, tj. 6 listopada 2017 r. do dnia zapłaty.

W zakresie dotyczącym orzeczenia w przedmiocie kosztów Sąd miał na uwadze, że pozwani posiadają bardzo niskie dochody, w części pochodzące ze świadczeń 500+. Nadto szczególną okolicznością uzasadniającą odstąpienie od obciążania kosztami procesu był wzgląd na to, że pozwani małoletni uczą się w szkole podstawowej i w tym stanie rzeczy wymagają niezbędnych środków na ich utrzymanie. Sąd uznał za usprawiedliwione skorzystanie w odniesieniu do wszystkich pozwanych z możliwości wynikającej z art. 102 KPC.

Nieskonkretyzowanie w przepisie art. 102 KPC „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 2015 r. (I ACa 2058/14) 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 2011 r. (II PZ 1/11) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna lub 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. Należy także 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 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1972 r., I PR 423/72).

W zakresie obciążania pozwanych kosztami postępowania, sąd uznał zatem za zasadne zasądzenie na rzecz powódki kosztów należnych opłat sądowych, które zostały przez powódkę uiszczone, a stanowiły opłatę stałą 200 złotych w związku z żądaniem nakazania opuszczenia lokalu mieszkalnego oraz opłatę stosunkową 385 złotych, stanowiącą

5% kwoty dochodzonego odszkodowania. W pozostałym zakresie, z uwagi na sytuację materialną pozwanych, Sąd odstąpił od obciążania ich kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej oraz zwrotem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, orzekając o kosztach w punkcie IV wyroku na podstawie art. 27 i art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 KPC oraz na podstawie art. 102 KPC w zakresie odstąpienia od pozostałych kosztów procesu.

W odniesieniu do osób małoletnich sąd również odstąpił od obciążania ich kosztami na rzecz powódki. Żądanie pozwu względem małoletnich ograniczało się do opróżnienia lokalu mieszkalnego, natomiast opłata 200 zł z tego tytułu zawiera się już w kwocie 585 złotych zasądzonej od rodziców małoletnich, których także obejmowało to żądanie. Sąd odstąpił w całości od obciążania pozwanych kosztami procesu na rzecz interwenienta ubocznego z przyczyn wskazanych powyżej a nadto z uwagi na to, że działania Gminy M. G. sprowadzały się w zasadzie do sporządzenia pisma nieodbiegającego treścią od standardowych pism w tego rodzaju sprawach. O powyższym Sąd orzekł w punktach V i VI wyroku odpowiednio w odniesieniu do pozwanych małoletnich oraz do wszystkich pozwanych na podstawie art. 102 KPC.