

Sygn. akt. I C 447/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko Z. O., R. O., K. O., S. O., B. D. i L. W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym Z. O., R. O., S. O., B. D. i L. W., aby opuścili, opróżnili i wydali powódce (...) Państwowym Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. lokal mieszkalny o numerze (...) położony w G. przy ulicy (...);

II. orzeka, że pozwanym Z. O., R. O., S. O., B. D., L. W. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt I. do czasu złożenia pozwanym Z. O., R. O., S. O., B. D. i L. W. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

IV. oddała powództwo w stosunku do pozwanej K. O.;

V. nie obciąża pozwanych Z. O., R. O., S. O., B. D. i L. W. kosztami procesu;

VI. obciąża powódkę (...) Państwowe Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. kosztami procesu w stosunku do pozwanej K. O., uznając je za uiszczone.

Sygn. akt I C 447/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 marca 2022 r.

1. Powódka (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystąpiła przeciwko Z. O., R. O. oraz K. O. z powództwem o nakazanie im opróżnienia i opuszczenia lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, a także zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu powódka podała, że pozwani zajmują ww. lokal bez tytułu prawnego. W związku z zaległościami w opłacie czynszu mieszkaniowego, zawarta z pozwanym Z. O., umowa najmu została wypowiedziana po wcześniejszych wezwaniu pozwanego do uregulowania zaległości. Wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu okazało się bezskuteczne.

(pozew, k. 3-3v.)

3. W piśmie z dnia 1 września 2021 roku pozwany Z. O. wniósł o rozłożenie należności na raty, zobowiązując się do spłaty zadłużenia. Wskazał na ciężką sytuację materialną. Razem z małżonką R. O. pracującą w szpitalu. Razem z nimi zamieszkuje córka S. O. z dwójką dzieci. Jedno z nich jest niepełnosprawne i wymaga całodobowej opieki.

(pismo pozwanego Z. O., k. 68-68v.)

4. Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, w przypadku ustalenia, że pozwani nie legitymują się tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu, ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

(interwencja uboczna, k. 82)

5. Pismem z dnia 23 listopada 2021 roku powódka wskazała osoby zamieszkujące w lokalu objętym pozwem, tj. Z. O., R. O., K. O., S. O. oraz jej małoletnie dzieci: L. W. i B. D..

(pismo powódki, k. 93)

6. Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2021 roku wezwano S. O., L. W. oraz B. D. do udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

(postanowienie, k. 96)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

7. Powódka (...) Państwowe SA z siedzibą w W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G..

(fakt bezsporny)

8. Powódkę oraz Z. O. łączyła umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego. Uprawnionymi do zajmowania lokalu w dacie zawarcia umowy były pozwane R. O. oraz K. O..

(dowód: umowa najmu z dnia 28 sierpnia 1997 r. nr (...) - (...) - 202/97, k. 32-33v.)

9. Pismem z dnia 30 sierpnia 2017 roku powódka uprzedziła pozwanego Z. O. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczył mu dodatkowy termin do zapłaty zaległości czynszowych, wynosząc wówczas łącznie 9.389,16 zł. Pismo odebrano dnia 5 września 2017 roku.

(dowód: pismo z dnia 30 sierpnia 2017 r., k. 34 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 35-35v.)

10. Pismem z dnia 5 września 2018 roku powódka wypowiedziała pozwanemu Z. O. umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 października 2018 roku z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od właściciela za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Pozwany odebrał pismo dnia 18 października 2018 roku.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 5 września 2018 r., k. 38 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 39-39v.)

11. Pismem z dnia 19 lipca 2019 roku powódka wezwała R. O. oraz do zapłaty kwoty 32.572,69 zł tytułem zaległości w związku z utrzymaniem lokalu (przekraczającej 3 pełne okresy płatności) w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania wezwania. Powódka uprzedziła pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz o skierowaniu pozwu o wydanie zajmowanego lokalu. Pozwana odebrała pismo dnia 26 lipca 2019 roku.

(dowód: pismo z dnia 19 lipca 2019 r., k. 36 wraz z potwierdzeniami odbioru, k. 37-37v.)

12. Pismem z dnia 26 sierpnia 2019 roku powódka wypowiedziała R. O. umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 30 września 2019 roku z powodu występujących zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela za co najmniej trzy pełne okresy płatności za zajmowany lokal. Pozwana odebrała pismo dnia 2 września 2019 r.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 26 sierpnia 2019 r., k. 40 wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 41-41v.)

13. W datach złożenia oświadczeń o wypowiedzeniach umowy najmu pozwani zalegali z płatnościami związanymi z utrzymaniem lokalu oraz korzystaniem z niego w wysokości znacznie przekraczającej 3 pełne okresy płatności.

(dowód: zestawienie – k. 43, nakazy zapłaty wraz z postanowieniami o nadaniu klauzuli wykonalności – k. 44-52v.)

14. Pozwani Z. O. oraz R. O. w latach 2005-2015 korzystali z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G..

(dowód: informacja z MOPS G. z dnia 02.09.2021r., k. 76)

15. Pozwana S. O. nie figuruje w zbiorze danych Powiatowego Urzędu Pracy w G.. Nie korzystała również z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G.

(dowód: informacja z PUP G. z dnia 17.12.2021r. – k. 107, informacja z MOPS G. z dnia 20.12.2021r. – k. 109)

16. Pozwany Z. O. ma 61 lat. Po uwzględnieniu zajęcia komorniczego uzyskuje dochód z tytułu pracy w wysokości około 1.200 zł miesięcznie. Zajmuje sporny lokal.

(dowód: przesłuchanie pozwanego Z. O., k. 125, płyta, k. 128)

17. Pozwana R. O. ma 56 lat. Uzyskuje dochód z tytułu pracy w szpitalu w wysokości 3.600 zł miesięcznie. Spłaca dwie pożyczki, w których łączna miesięczna rata wynosi 1.480 zł. Pozwana zajmuje sporny lokal.

(dowód: przesłuchanie pozwanej R. O., k. 126, płyta, k. 128)

18. Pozwana K. O. nie mieszka w spornym lokalu od 13 lat ani nie ma w nim żadnych rzeczy osobistych.

(dowód: przesłuchanie pozwanej K. O., k. 126, płyta, k. 128)

19. Pozwana S. O. ma 23 lata. Nie pracuje. Pozostaje na utrzymaniu rodziców – pozwanych R. O. i Z. O.. Pozwana zajmuje sporny lokal. Pod jej opieką pozostaje dwoje jej dzieci – B. D. (nie ukończył 1. roku życia) oraz L. W. (ukończyła 7. rok życia). L. W. jest niepełnosprawna, wymaga całodobowej opieki oraz uciążliwego leczenia związanego z wyjazdami do K.. Dzieci pozwanej zajmują sporny lokal. Pozwana otrzymuje świadczenie pielęgnacyjne, świadczenie wychowawcze oraz świadczenie rodzinne.

(dowód: karty informacyjne leczenia szpitalnego – k. 69-71v., przesłuchanie pozwanej S. O., k. 126-127, płyta, k. 128)

20. Pozwani Z. O., R. O., S. O. oraz B. D. i L. W. tworzą jedno gospodarstwo domowe. Nie służy im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

(dowód: przesłuchanie pozwanego Z. O., k. 125, płyta, k. 128, przesłuchanie pozwanej R. O., k. 126, płyta, k. 128, przesłuchanie pozwanej S. O., k. 126-127, płyta, k. 128)

Sąd zważył, co następuje:

(ocena dowodów)

21. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, przesłanych przez wezwane do tego instytucje oraz zeznań stron, z ograniczeniem do pozwanych. W ocenie Sądy powyższe dokumenty są wystarczające do ustalenia tytułu prawnego do zajmowania lokalu przez pozwanych, a także jego faktycznego zajmowania. Fakt uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu nie był kwestionowany.

22. W ocenie Sądu, brak było podstaw do kwestionowania zeznań pozwanych, które były spójne, logiczne i wewnętrznie niesprzeczne. Ich zeznania uzupełniły zgromadzone dokumenty dotyczące sytuacji materialnej, rodzinnej i zdrowotnej pozwanych.

(podstawa prawna rozstrzygnięcia)

23. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

24. Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił 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. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

25. W pierwszej kolejności należało zauważyć, że w wyniku postępowania dowodowego w oparciu o zeznania pozwanej K. O. ustalono, że od 13 lat nie zamieszkuje w spornym lokalu. Jej zeznania potwierdza także informacja z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G., gdzie wskazano, że pozwana ta zamieszkuje w innym lokalu.

(żądanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu)

26. Przechodząc do rozważań dotyczących sytuacji prawnej pozostałych pozwanych podkreślić należało, że kwestią bezsporną były uprawnienia właścicielskie powódki do spornego lokalu, a także że pozwani byli najemcami tego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 28 sierpnia 1997 roku.

27. Pozwani nie kwestionowali, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, jak również, że posiadali wówczas zaległości w zapłacie czynszu przekraczające trzy pełne okresy płatności, a także że otrzymali wezwanie do zapłaty tegoż zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu i wskazaniem terminu miesięcznego na zapłatę zaległości czynszowych.

28. W myśl art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172, t.j. dalej jako: u.o.p.l.) 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.

29. Należało zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, ponieważ zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu, której stronami byli pozwani Z. O. i R. O.. Wskazać bowiem należy, że do umowy najmu zawartej przez pozwanego Z. O. znajdował zastosowanie obowiązujący w dacie zawarcia umowy art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, w myśl którego małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

30. W konsekwencji, ustanie stosunku najmu zależało od wypowiedzenia umowy najmu w stosunku do obojga pozwanych.

31. Zgodnie z art. 11 ust. 2 u.o.p.l., nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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.

32. Sąd zważył, iż wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 u.o.p.l. zostały spełnione. Powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Powódka wyznaczyła dodatkowy miesięczny termin do zapłaty tych zaległego czynszu i należnych opłat oraz uprzedziła o zamiarze wypowiedzenia umowy w braku zapłaty. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu w stosunku do pozwanych Z. i R. O., co w konsekwencji skutkowało wygaśnięciem po ich stronie uprawnienia do używania lokalu. Wygaśnięcie tego uprawnienia skutkowało z kolei ustaniem uprawnienia do używania lokalu po stronie zamieszkujących lokal S. O. i jej małoletnich dzieci B. D. i L. W., którzy czerpali swój pochodny tytuł do używania lokalu ze stosunków rodzinnych łączących ich z pozwanymi.

33. W konsekwencji, pozwanym nie służył skuteczny wobec powódki tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu.

(zarzut nadużycia prawa podmiotowego)

34. Sąd zważył, iż 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 (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 27.01.1999r. II CKN 151/98, OSNC 1999/7-8/134, wyrok Sądu Najwyższego z 22.03.2000 r. I CKN 440/98, LEX nr 521753). Sąd Najwyższy zważył, 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 (vide: wyrok SN z dnia 25 maja 1973 roku III CRN 86/73, OSNC 1974/12/204).

35. W niniejszej sprawie nie ujawniły się żadne okoliczności, które świadczyłyby o nadużyciu prawa podmiotowego przez powódkę poprzez żądanie wydania przedmiotowego lokalu. Okoliczności dotyczące sytuacji majątkowej i osobistej pozwanych mogły w niniejszej sprawie uzasadniać orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

36. Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą i żądanie powódki nakazania pozwanym Z. O., R. O., S. O., B. D. i L. W. opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu zasługiwało na uwzględnienie i dlatego na podstawie art. 222 § 1 k.c. Sąd orzekł jak w pkt I.

37. Z uwagi na okoliczności wskazane w pkt 18 i 25 Sąd na podstawie art. 222 §1 k.c. stosowanego a contrario oddalił powództwo w stosunku do pozwanej K. O., o czym orzekł w pkt IV. wyroku.

(uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu)

38. Z treści art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l. wynika, że sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. W myśl art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu

socjalnego lokalu, 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.

39. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało uznać, że pozwani spełniają przesłanki uprawniające do zawarcia najmu socjalnego lokalu, a jednocześnie z okoliczności sprawy nie wynika, aby mogli oni zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Sąd miał na względzie okoliczność, że lokal zamieszkują małoletnie dzieci, w tym L. W. dotknięta niepełnosprawnością, wymagająca całodobowej opieki i uciążliwego leczenia. Pozwana S. O. i jej dzieci, utrzymywane są w znacznej mierze przez pozwanych R. i Z. O.. Nadto, sytuacja majątkowa pozwanych, tworzących wspólne gospodarstwo domowe nie pozwalałaby im na wynajęcie lokalu w warunkach rynkowych. Pozwanym nie służy prawo do innego lokalu. Jednocześnie, sposób korzystania z lokalu przez pozwanych nie budził żadnych zastrzeżeń.

40. Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 u.o.p.l. orzekł, że pozwanym Z. O., R. O., S. O., B. D. i L. W. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

(wstrzymanie wykonania wyroku)

41. W myśl art. 14 ust. 6 u.o.p.l., zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W konsekwencji, z uwagi na treść pkt II. wyroku Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. wstrzymał wykonanie wyroku w pkt I. do czasu złożenia pozwanym objętym nakazaniem opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

(koszty procesu)

42. O kosztach procesu wobec pozwanych objętych nakazem opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu Sąd orzekł w punkcie V. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu. Zważyć należało, 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. W ocenie Sądu sytuacja majątkowa, rodzinna i zdrowotna pozwanych, która stanowiła podstawę przyznania pozwanym lokalu socjalnego uzasadnia odstępienie od obciążania ich kosztami procesu.

43. O kosztach procesu w stosunku do pozwanej K. O. Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w punkcie VI. wyroku., obciążając powódkę – jako przegrywającą kosztami procesu w stosunku do pozwanej K. O., uznając koszty te za uiszczone.