

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie Wydział I Cywilny

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Anna Ostrowska - Liss

Protokolant Starszy Sekretarz Sądowy Anna Kordecka

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2016 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

przeciwko D. P., A. P. (1) i A. Z.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym D. P., A. P. (1) i A. Z. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...),

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanych D. P., A. P. (1) i A. Z. do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych D. P. i A. Z. solidarnie na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

1 **Sygn. akt I C 978/15**

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. złożył pozew przeciwko D. P., A. P. (1) i A. Z. o eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...). Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwani zamieszkują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego – wdarli się do lokalu powoda. Pozwana A. P. (1) jest małoletnim dzieckiem D. P. i A. Z..

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2015 r. Sąd z urzędu zawiadomił Gminę Miejską T. o toczącym się postępowaniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy. Gmina Miejska w T. nie zgłosiła woli wstąpienia do sprawy.

W odpowiedzi na pozew pozwani wskazali, że Urząd Miasta T. odmówił im prawa do lokalu socjalnego. Wnieśli o oddalenie powództwa w całości, gdyż nie dali podstaw do jego wytoczenia. Pozwany D. P. informował powoda o szczególnie trudnej sytuacji życiowej pozwanych i braku miejsca do zamieszkania. Pozwana A. Z. musiała z małoletnią pozwaną opuścić mieszkanie swojej matki, aby chronić dziecko przed patologicznym środowiskiem, w którym nadużywa się alkohol. Dochody pozwanych nie pozwalają na wynajęcie innego lokalu. Pozwani nie zajęli spornego lokalu bez wiedzy powoda i regularnie opłacają czynsz ustalony przez powoda. Zawiadomienie Prokuratury o popełnieniu przez pozwanych przestępstwa jest nieporozumieniem. Pozwany poniósł nakłady na w/w lokal, przyłączył energię elektryczną, dokonał niezbędnych remontów. Konieczne jest wykonanie niezbędnych remontów na łączną kwotę ok. 40.000,00 zł. Pozwani wnieśli nadto o odstąpienie od obciążenia ich kosztami postępowania.

Na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2016 r. pozwani zgodnie wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, że nie mają gdzie mieszkać.

Stanowiska stron nie uległy zmianie do zamknięcia rozprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek mieszkalny przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. T. i znajduje się w użytkowaniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. na podstawie umowy ustanowienia użytkowania z dnia 27 grudnia 2013 r. Zgodnie z tą umową, spółka prowadzi w imieniu własnym i na własną rzecz windykację zobowiązań wobec najemców i dzierżawców nieruchomości oddanych jej w użytkowanie oraz wszelkie sprawy sądowe i sądownoadministracyjne związane z gospodarowaniem nieruchomościami oddanymi w użytkowanie, w tym w szczególności sprawy o eksmisję (§ 13 ust. 2 umowy w zw. z § 1 pkt 13 umowy).

(okoliczno ść bezsporna i znana Sądowi z urzędu (k. 50v), nadto umowa z dnia 27.12.2017 r. – str. 5 i 79)

W maju 2015 r. pozwany D. P. wraz z pozwaną A. Z. i ich małoletnią córką pozwaną A. P. (1) samowolnie zajęli, opuszczony przez poprzedniego najemcę (pustostan), lokal nr (...) w budynku przy ul. (...). Lokal ten ma status lokalu socjalnego

Następnego dnia po zajęciu lokalu pozwany zgłosił powodowi, że zajął przedmiotowy lokal i ma zamiar przeprowadzić remont. W rozmowie z pozwanym ówczesny Prezes powodowej spółki zażądał, aby pozwany wyprowadził się, na co pozwany, D. P., oświadczył, że będzie nadal w lokalu mieszkał i płacił kwotę należną za lokal. Pozwany otrzymał od powoda „Książeczkę opłat z tytułu eksploatacji lokalu”. Pozwani w okresie od czerwca 2015 r. do stycznia 2016 r. uiszczali opłatę w wysokości 200 zł, zaś od lutego 2016 r. do czerwca 2016 r. w wysokości 250 zł.

W dniu 8 czerwca 2015 r. powód wezwał pozwanych do opróżnienia i opuszczenia lokalu w terminie 3 dni od otrzymania wezwania. Powód poinformował pozwanych, że brak terminowej reakcji na wezwanie skutkować będzie zawiadomieniem Prokuratury Rejonowej w Tczewie o popełnieniu przestępstwa z art. 193 kk.

Wobec nie zastosowania się do powyższego wezwania, powód w dniu 16 czerwca 2015 r. złożył Prokuraturze Rejonowej w Tczewie zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez pozwanego. Jednocześnie powód zwrócił się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w T. o zainteresowanie się losem dziecka pozwanych, którzy samowolnie zajęli przedmiotowy pustostan. Powód wskazał, że lokal wymaga dezynsekcji i remontu, pozbawiony jest energii elektrycznej i gazu.

Pozwani nadal zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Bez uzgodnień z powodem przeprowadzili remont lokalu (przyłączył energię elektryczną, wycekolowali ściany, naprawili okno).

(okoliczno ści bezsporne nadto dowody: pisma powoda wraz potwierdzeniami odbioru – k. 3-6, książeczka opłat z tytułu eksploatacji lokalu – k. 47-49, zeznania świadka K. H. – k. 50-50v, zeznania pozwanego D. P. słuchanego w charakterze strony – k. 34-34v, zeznania pozwanej A. Z. słuchanej w charakterze strony – k. 34-34v)

Pozwana A. Z. pracuje jako monter podzespołów elektronicznych i osiąga dochód miesięczny w średniej wysokości 1.250,00 zł netto.

Pozwany D. P. z zawodu jest kucharzem i brukarzem. Od pół roku jest bezrobotnym, pozostaje na utrzymaniu pozwanej narzeczonej. Z poprzedniej pracy w firmie (...) zrezygnował, gdyż pracodawca nie wypłacał wynagrodzenia. Zdarzało się, że dorywczo dorabiał sobie wykonując drobne prace. Aktualnie nie wykonuje prac dorywczych. Pozwani odzież otrzymują po swoim rodzeństwie.

Pozwani są zdrowi. Córka pozwanych – A. P. (1) ma 6 lat, uczęszcza do przedszkola.

Stałe wydatki gospodarstwa domowego pozwanych obejmują opłatę za mieszkanie (250,00 zł miesięcznie), opłatę za energię (50,00 zł miesięcznie), opłatę za gaz (50,00 zł na pół roku), opłatę za internet (60,00 zł miesięcznie),

opłatę za telefon (100,00 zł miesięcznie), opłatę za telewizję (50,00 zł miesięcznie), opłatę za przedszkole (350,00 zł miesięcznie), koszty dojazdu do pracy (135 zł miesięcznie).

Pozwani nie mogli mieszkać w mieszkaniu matki pozwanej z uwagi na jej chorobę alkoholową. Wynajmowali mieszkanie, które zostało im z dnia na dzień wypowiedziane.

(dowody: za świadczenie o zatrudnieniu – k. 32, zaświadczenie o zarobkach – k. 33, zeznania pozwanego D. P. słuchanego w charakterze strony – k. 34-34v, zeznania pozwanej A. Z. słuchanej w charakterze strony – k. 34-34v)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony (pisma powoda, zaświadczenia, książeczka opłat), których prawdziwości i autentyczności co do zasady, nie kwestionowała żadna ze stron.

Sądowi z urzędu wiadomo, że przedmiotowa nieruchomość należy do mieszkaniowego zasobu Gminy M. T. i została oddana (...) użytkowanie (...) Towarzystwu Budownictwa (...), który sprawuje zarząd nad tym zasobem. (art. 228 § 2 kpc i umowa z dnia 27 grudnia 2013 r. w aktach sprawy).

Bezspornym między stronami był fakt samowolnego zajęcia pustostanu i zgłoszenia o powyższym powodowi przez pozwanych, fakt uiszczania przez pozwanych opłat w okresie od czerwca 2015 r. do czerwca 2016 r. Nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 kpc).

Ustalając stan faktyczny Sąd skorzystał z wiarygodnych zeznań świadka K. H. oraz pozwanych D. P. i A. Z.. Osoby te zgodnie opisały przebieg zdarzeń związanych z przejściem lokalu przez pozwanych. Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia zeznaniom tym przymiotu wiarygodności.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że materiał dowodowy zebrany w sprawie uzasadnia uwzględnienie roszczeń dochodzonych pozwem przeciwko D. P., A. P. (1) i A. Z..

Kwestią zasadniczą dla prawidłowego rozpoznania niniejszej sprawy stało się ustalenie, czy pozwani posiadają jakikolwiek tytuł prawny do zajmowanego lokalu nr (...) przy ul. (...).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie przesądza, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Za stanowiskiem takim przemawia fakt, że powód nie zawarł z nimi (nawet w sposób konkludentny) umowy najmu tegoż lokalu. Wskazać bowiem stanowczo należy, a co zostało zgodnie wskazane przez świadka K. H. i pozwanego D. P., że podczas rozmowy między nimi odbytej niezwłocznie po zgłoszeniu przez D. P., K. H., reprezentujący wówczas powodową spółkę jako jej Prezes, nie tylko nie wyraził zgody na zamieszkiwanie pozwanych w tym lokalu, ale wprost nakazał im jego opuszczenie, wyjaśniając podstawy braku zgody na zamieszkiwanie pozwanych w lokalu (fakt, że lokal ma status lokalu socjalnego oraz możliwość zawierania umów jedynie z osobami, którym Gmina przydzieliła lokal). Wobec kategorycznej w swej treści postawy ówczesnego Prezesa spółki (...) brak jest podstaw do wywiedzenia, aby w okolicznościach sprawy doszło do konkludentnego zawarcia umowy najmu lokalu poprzez akceptację powoda faktu zamieszkiwania w lokalu przez pozwanych. Nie może być w szczególności odczytywane w ten właśnie sposób przekazanie pozwany książeczki opłat z tytułu eksploatacji lokalu i uiszczenie przez pozwanych stosownych opłat odpowiadających wysokością czynszowi najmu za ten lokal. Przekazaniu pozwany przedmiotowej książeczki towarzyszyło bowiem wskazanie, że lokal zajęli samowolnie i po stronie powodowej spółki brak jest zgody na takie działanie pozwanych, co więcej, Prezes (...) Sp. z o.o. w T., zażądał od pozwanych opuszczenia lokalu. Powyższe wnioski znajdują pełne potwierdzenie w zeznaniach świadka K. H. – prezesa zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T., w chwili zajęcia lokalu przez pozwanych i Ponadto zeznaniach pozwanego.

Ponadto o tym, że nie doszło do dorozumianego zawarcia umowy najmu świadczy treść pism powoda z dnia 27 maja 2015 r. (a zatem niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zajęciu lokalu przez pozwanych) i 16 czerwca 2016 r., w

których powód jednoznacznie wskazuje, że pozwani „samowolnie włamali się do lokalu. Z powodu tego „wdarcia się do mieszkania” powód skierował zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej w Tczewie. Powyższe jednoznacznie przesądza, że powód nigdy nie traktował pozwanych jako osób, którym przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Skoro pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, to obciążał ich obowiązek opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu powodowi. Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Na wstępie rozważań stanowiących uzasadnienie dla tego rozstrzygnięcia, wyjaśnić należy, że Sąd rozpoznający sprawę przyjmuje jako własny pogląd sformułowany w orzecznictwie, że w ustawie z dnia 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej zwanej OchrLokU (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz 1610) ustawodawca przewidział dwie różne podstawy orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W stosunku do osób, które były lokatorami, podstawą taką stanowi - jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15.11.2001 r. w sprawie sygn. akt III CZP 66/01 (OSNC 2002, Nr 9, poz. 109) - przepis art. 14 ust. 3 OchrLokU, według którego sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokali oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym obligatoryjnie w stosunku do osób wymienionych w ust. 4 tego artykułu. Natomiast w stosunku do osób samowolnie zajmujących lokal podstawą tą jest art. 24 OchrLokU, z którego wynika, że przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest możliwe, jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego byłoby to szczególnie usprawiedliwione, przy czym sąd może orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal już w wyroku nakazującym opróżnienie tego lokalu. (por. Uchwała Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 41/03, L. nr (...)).

W realiach sprawy pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego i nigdy nie byli lokatorami w rozumieniu cytowanej ustawy (zgodnie z art. 2 pkt 1 OchrLokU przez lokatora rozumieć należy najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności). Nie znajdowały zatem zastosowania w sprawie przepisy art. 14 OchrLokU, w szczególności art. 14 ust. 4 OchrLokU przewidujący sytuacji, gdy przyznanie lokalu ma charakter obligatoryjny.

Zgodnie zaś z art. 24 cytowanej wyżej ustawy, że prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Mając na względzie treść ostatniego z przywołanych przepisów, Sąd uznał, że brak jest podstaw do przyznania pozwanym D. P., A. P. (1) i A. P. (2) prawa do lokalu socjalnego, albowiem pozwani nie wykazali, iż zachodzą po ich stronie szczególnie uzasadnione podstawy do przyznania im tego uprawnienia.

Przede wszystkim wskazać należy, że pozwani są osobami zdrowymi, nie cierpiącymi na jakiegokolwiek choroby. Podkreślenia wymaga, że pozwany, w dacie jego przesłuchiwania miał 26 lat i deklarował pozostawanie bezrobotnym od 6 miesięcy na utrzymaniu narzeczonej, pozwanej, A. Z.. Deklarował również, że czyni kroki zmierzające do znalezienia pracy. D. P. może wykonywać zawód kucharza i brukarza. W ocenie Sądu już w dacie przesłuchiwania, uwzględniając sytuację na rynku pracy – utrzymujący się stały deficyt pracowników – przy rzeczywistej chęci pracy (pozwany nie zarejestrował się nawet w Urzędzie Pracy), pozwany mógł pozostawać w zatrudnieniu nie zaś na utrzymaniu narzeczonej. Tym bardziej ocena ta aktualna jest w obecnych realiach. Przyznanie lokalu socjalnego nie znajdowało zatem usprawiedliwienia w świetle zasad współżycia społecznego (tym bardziej jak wskazuje ustawa nie było „szczególnie usprawiedliwione”), a przeciwnie, przyznanie tego lokalu pozwanym oznaczałoby w ocenie Sądu działanie wbrew tym zasadom. Koniecznym jest przy tym podkreślenie, że wiele z wyroków eksmisyjnych pozostaje przez wiele lat niewykonanych z powodu niezapewnienia przez Gminę lokalu socjalnego, co stanowi przyczynę nieprzywrócenia posiadania lokalu właścicielowi i tym samym stanowi o rażącym ograniczeniu uprawnień wynikających z własności. W sytuacji gdy zgodnie z ustaloną procedurą zawarcie umowy najmu z Gminą uzależnione

jest od spełnienia przez wnioskującego określonych kryteriów finansowych, a następnie oczekiwania na swoją kolejność, samowolne zajęcie lokalu należącego do zasobu Gminy uznać należy za rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W ocenie Sądu postawa pozwanego, który mimo młodego wieku i braku jakichkolwiek przeciwwskazań do podjęcia pracy odpowiadającej jego kwalifikacjom czy nabytym umiejętnościom (tym bardziej pracy fizycznej niewymagającej kwalifikacji), nie pracował i nie utrzymywał założonej rodziny, ale pozostawał na utrzymaniu narzeczonej (przy jej akceptacji), musi spotkać się ze szczególnie naganną oceną. Przyznanie w tej sytuacji lokalu socjalnego pozwanym oznaczałoby w ocenie Sądu w istocie premiowanie tego modelu życia, charakteryzującego się przerzuceniem ciężaru odpowiedzialności za własne utrzymanie na państwo czy też samorząd, czyli w istocie na tworzące je społeczeństwo.

Mając na względzie powyższe, w punkcie II wyroku, Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanych D. P., A. P. (1) i A. P. (2) do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w punkcie III wyroku, na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 9 ust. 1 i § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm). Pozwani D. P. i A. Z. przegrali sprawę w całości, dlatego też należało obciążyć ich solidarnie kosztami procesu. Na koszty postępowania złożyła się kwota 200 zł tytułem opłaty stałej od pozwu o eksmisję oraz kwota 240 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego, w podwójnej stawce wynikającej z nakładu pracy.

Wniosek pozwanych o nieobciążanie ich kosztami postępowania nie znalazł uznania Sądu. Zgodnie z treścią art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W okolicznościach niniejszej sprawy nie zaszły okoliczności szczególne uzasadniające zastosowanie tego przepisu. Pozwana osiąga stały dochód, pozwany jest zdolny do pracy, pozwani regularnie uiszczają swoje zobowiązania, nie mają zadłużeń z tytułu opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwani D. P. i A. Z. nie są osobami niepełnosprawnymi, zdrowa jest również ich córka, co nie wymaga od nich dodatkowego nakładu na jej utrzymanie. Powyższe okoliczności przemawiały za brakiem podstaw do skorzystania wobec pozwanych z dobrodziejstwa odstąpienia od obciążenia ich kosztami procesu, która to instytucja winna być stosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.