

Sygn. akt VIII C 805/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. K. (1), P. R., M. R. (1) i mał. M. R. (2) reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych P. R. i M. R. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. K. (1), P. R., M. R. (1) i M. R. (2) aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W.;

II. ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120 zł kosztów zastępstwa procesowego;

IV. wstrzymuje wykonanie punktu I niniejszego wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 września 2011 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym M. M. (1), P. M., małoletniemu M. M. (2) reprezentowanym przez matkę M. M. (1) opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że najemcą przedmiotowego lokalu był J. W., ojciec pozwanej, który zmarł w dniu 11 października 2007 r. Pozwana M. M. (1) wraz z córką P. M. są zameldowane w tym mieszkaniu od dnia 16 marca 1993 r., natomiast małoletni syn M. M. (2) od dnia 4 kwietnia 1994 r. Pozwana M. M. (1) złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu, jednak na podstawie zgromadzonych informacji nie potwierdzono zamieszkiwania pozwanej w przedmiotowym lokalu z ojcem w chwili jego śmierci, wobec czego odmówiono jej uprawnień do przedmiotowego lokalu. Pozwani nadal zamieszkują w lokalu przy ul. (...) we W.. Mimo kierowanych wezwań, pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu.

Postanowieniem z dnia 9 lutego 2012 r. Sąd zawiesił postępowanie do czasu zakończenia postępowania wszczętego wniesieniem przez P. M. w dniu 6 lutego 2012 r. pozwu przeciwko Gminie W. o ustalenie wstąpienia przez nią w stosunek najmu po zmarłym J. W. (k. 47).

W piśmie procesowym pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości. Podały, że nie posiadają innego mieszkania, do którego mogłyby się przeprowadzić. Ponadto wskazują, iż znajdują się w bardzo złej sytuacji finansowej, a przedmiotowy lokal stanowi zabezpieczenie ich warunków mieszkaniowych. Podnoszą, iż eksmisja z zajmowanego lokalu byłaby sprzeczna ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz zasadami współżycia społecznego.

Postanowieniem z dnia 15 października 2013 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie M. R. (1) i małoletniego M. R. (2) reprezentowanego przez przedstawicieli ustawowych P. R. i M. R. (1) (k. 110).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. W. zawarł ze stroną powodową Gminą W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 51,09 m², składającego się z dwóch pokoi o powierzchni 11,38 m² i 16,50 m², kuchni o powierzchni 15,31 m², łazienki z wc o powierzchni 4,67 m² oraz przedpokoju o powierzchni 3,23m². Aneksem do umowy najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego z dnia 24 kwietnia 1995 r. strony postanowiły, iż najem został zawarty na czas nieoznaczony.

Pozwani zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) we W. z najemcą z przerwami. W dniu 11 października 2007 r. J. W. zmarł. Po śmierci ojca pozwana M. M. (1) wprowadziła się ponownie do przedmiotowego lokalu.

W dniu 20 listopada 2007 r. pozwana wystąpiła do strony powodowej o zawarcie z nią umowy najmu na skutek zgonu głównego najemcy – J. W.. Pismem z dnia 6 marca 2008 r. strona powodowa poinformowała pozwaną M. M. (1), iż nie spełnia ona przesłanek z art. 691 k.c. do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu. Odmówiła również zawarcia umowy najmu z uwagi na istniejące zaległości czynszowe. Jednocześnie strona powodowa wezwała do wydania lokalu zarządzcy budynku w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma.

Pismem doręczonym w dniu 16 stycznia 2009 r. strona powodowa ponownie wezwała pozwanych do wydania zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Dowód: -aneks do umowy najmu nr (...) z dnia 24.04.1995 r. k. 18-19;

-aneks do umowy najmu nr (...) z dnia 03.01.1996 r. k.

-wniosek o zawarcie umowy najmu z dnia 20.11.2007 r., k. 8-9;

-notatka służbowa z przeprowadzonej wizji mieszkaniowej z dnia 06.05.2011 r. k.10

-notatka służbowa z przeprowadzonej wizji mieszkaniowej z dnia 28.04.2011r. k.11

-protokół z dnia 26.02.2008 r. k. 13;

-wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu z dnia 06.03.2008 r., z potwierdzeniem odbioru k.20-21;

-pismo z dnia 16.01.2009 r., k.17;

-przesłuchanie pozwanej P. R. k. 122-123.

Prawomocnym wyrokiem w sprawie o sygn. akt I C 234/12, Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu oddalił powództwo o ustalenie wstąpienia przez P. R. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. po zmarłym J. W.

bezsporne

Pozwana M. M. (1) w dniu 22 czerwca 2012 r. zawarła związek małżeński z M. K. (2) i zmieniła nazwisko na K.. Pozwana P. M. w dniu 13 lipca 2012 r. zawarła związek małżeński z M. R. (1) i zmieniła nazwisko na R..

Dowód: - odpis skrócony aktu małżeństwa z dnia 22.06.2012 r., k.99;

- odpis skrócony aktu małżeństwa z dnia 14.07.2012 r., k. 99.

Pozwana P. R. nie korzysta z pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, jedynie w miesiącu lipcu otrzymała jednorazową zapomogę w wysokości 1.000 zł z tytułu urodzenia się dziecka: M. R. (2), nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych oraz nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy.

Dowód:- pismo z PUP we W. z dnia 27.12.2011 r., k. 33;

-pismo MOPS we W. z dnia 02.01.2012 r., k. 35;

-pismo (...) Oddział we W. z dnia 12.01/2012 r., k.37;

-pismo z MOPS we W. z dnia 05.08.2013 r., k. 68;

- pismo z PUP we W. z dnia 30.07.2013 r., k. 70;

-pismo z (...) Oddział we W. z dnia 20.08.2013 r., k. 73;

Postanowieniem Sądu wydanym na rozprawie w dniu 15 października 2013 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do M. M. (2) (k. 109).

Dowód:- odpis skrócony aktu zgonu z dnia 01.10.2013 r., k. 107

Pozwana P. R. przebywa na urlopie wychowawczym i nie pracuje. Zajmuje się kilkumiesięcznym synem M. R. (2). Pozwany M. R. (1) pracuje jako lider inżynierii przemysłowej i zarabia miesięcznie ok. 3.500 zł netto. M. K. (1) pracuje w sklepie odzieżowym na ¼ etatu, z której uzyskuje niewielki dochód.

Dowód: -przesłuchanie pozwanej P. R. k. 122-123;

-przesłuchanie pozwanego M. R. (1) k. 122-123.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Bezspornym jest, że pozwani zajmowali lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego z uwagi nie spełnienie przesłanek prawnych do wstąpienia w miejsce zmarłego najemcy. Potwierdził to prawomocny wyrok tut. Sądu oddalający powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Skoro zatem pozwanym nie przysługiwał skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny do władania spornym lokalem uznać należało, że żądanie nakazania opuszczenia i opróżnienia, podlegało ochronie prawnej. Zaktualizowały

się bowiem przesłanki z cytowanego wyżej art. 222 § 1 k.c. Na tejże podstawie Sąd nakazał pozwanym, aby opróżnili z rzeczy do nich należących, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

Mając na uwadze, iż pozwani spełniali przesłanki z 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 (Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) i posiadali status lokatora, Sąd zobligowany był orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia (art. 14 ust. 1 ustawy). Badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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 (ust. 3). Ponieważ pozwani P. R., M. R. (1) i małoletni M. R. (2) spełniają ustawowe przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd przyjął, iż uprawnienie do takiego lokalu przysługuje również pozwanej M. K. (1) – matce pozwanej P. R. i babci pozwanego M. R. (2), mając na względzie iż wszyscy pozwani tworzą obecnie rodzinę, której jedność stanowi istotną wartość społeczną i pozbawianie pozwanej M. K. (1) prawa do lokalu socjalnego oznaczałoby uszczerbek na słusznych interesach całej rodziny.

W oparciu o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Za chybiony należało uznać zarzut pozwanych, jakoby strona powodowa, występując z żądaniem eksmisji pozwanych, nadużywała swoich praw podmiotowych i działała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jak podkreśla się w doktrynie i orzecnictwie roszczenie wyrażone w przepisie art. 222 k.c., stanowiącego materialnoprawną podstawę niniejszego powództwa, może zostać czasowo ograniczone wtedy, gdy właścicielowi można postawić zarzut nadużycia prawa podmiotowego oparty na stwierdzeniu, iż uwzględnienie żądania byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Zasady współżycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

W kontekście powyższych rozważań należy podkreślić, że powodowie – poza okolicznością, iż pozwany M. R. (2) jest małoletni co zdaniem powodów przemawia za przyjęciem, że eksmisja pozostawałaby w sprzeczności z jego ważnymi interesami – nie wskazali innych szczególnych przesłanek, które uzasadniałyby tezę o nadużyciu prawa podmiotowego. Nie sposób jednak przyjąć, iż sama tylko przesłanka małoletniości jednego z pozwanych implikuje wniosek o konieczności zastosowania art. 5 k.c. o eksmisję. Wskazać trzeba, że ustawodawca dopuścił eksmisję osób małoletnich jak i osób sprawujących nad nimi pieczę, interesy małoletniego zabezpieczając poprzez przyznanie małoletnim i ich opiekunom uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu takie zabezpieczenie jest w niniejszej sprawie wystarczające i stanowi optymalne zrównoważenie interesów obu stron procesu.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie III. wyroku.