

Sygnatura akt II C 481/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 27 września 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Urszula Persak

Protokolant: Ewelina Gralik

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2017 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko S. P., M. M., A. P.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu S. P., aby opróżnił i wydał powódce Gminie M. S. w stanie wolnym lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w S.,

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanych M. M. i A. P.,

III. ustala, że pozwanemu S. P. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

IV. wstrzymuje wykonanie pkt. I wyroku do czasu zaoferowania przez powódkę Gminę M. S. pozwanemu S. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

V. odstępuje od obciążania pozwanego S. P. kosztami postępowania poniesionymi przez powódkę.

UZASADNIENIE

W dniu 3 kwietnia 2017 roku Gmina M. S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym S. P., M. M. i małoletniej A. P., aby opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, iż powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych. Powódkę i pozwanego S. P. łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu. Umowa najmu została wypowiedziana, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty z dnia 30 marca 2016 roku, w dniu 20 października 2016 roku ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 roku z uwagi na pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. W związku z powyższym powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania spornego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy. Mimo wezwania, pozwani do chwili obecnej nie wydali powódce zajmowanego lokalu.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie w dniu 29 maja 2017 roku pozwana M. M. oświadczyła, iż ani ona ani jej małoletnia córka A. P. nie zamieszkują w lokalu przy ul. (...) w S., tylko wynajmują lokal przy ulicy (...) w S..

Pismem z dnia 21 sierpnia 2017 roku powód podtrzymał powództwo wobec pozwanych M. M. i małoletniej A. P..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 marca 2007 roku w S. Gmina M. S. zawarła z S. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Uprawnienie do zamieszkania w lokalu miały, pozostające wtedy we wspólnym gospodarstwie domowym z S. P., konkubina M. M. i małoletnia córka A. P..

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 19 marca 2007 roku, k. 4-6;

- karty osobowe, k. 7-8;

Pismem z dnia 30 marca 2016 roku powódka wezwała pozwanego S. P. do uregulowania należności z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal mieszkalny w wysokości 10.855,79 złotych w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 1 kwietnia 2016 roku.

Z uwagi na nieuregulowanie w określonym terminie zadłużenia, powódka pismem z dnia 20 października 2016 roku, na podstawie § 12 ww. umowy, wypowiedziała pozwanemu S. P. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 roku. Wypowiedzenie zostało odebrane przez S. P. w dniu 24 października 2016 roku.

Bezsporne, a nadto dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 30 marca 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 9-9 verte;

- wypowiedzenie umowy z dnia 20 października 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 10-10 verte;

W dniu 21 marca 2017 roku powódka wystosowała wezwanie do S. P., M. M. i małoletniej A. P. do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu przy ul. (...) w S..

Bezsporne, a nadto dowód:

- wezwanie z dnia 21 marca 2017 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 11-12;

S. P. zajmuje lokal mieszkalny przy ul. (...) w S.. W lokau zamieszkuje sam. Ma 37 lat. Nie pobiera zasiłków, renty ani emerytury z ZUS-u. Był zarejestrowany jako bezrobotny w PUP-ie w okresie od 23 listopada 2016 roku do 7 grudnia 2016 roku bez prawa do zasiłku. Obecnie nie jest zarejestrowany, bowiem nie stawiał się na wizytę w urzędzie i został wykreślony z rejestru bezrobotnych. Nie pobiera zasiłku dla bezrobotnych. Nie korzystał w latach 2016-2017 z pomocy socjalnej z (...)u w S.. Pozwany choruje na amnezję od miesiąca i wrzody trzustki od roku. Nie ma orzeczenia o niepełnosprawności. Aktualnie od 7 miesięcy nie pracuje z uwagi na chorobę. Utrzymuje się z prac dorywczych, zbierania puszek i butelek. W ciągu miesiąca udaje mu się zarobić ok. 300-400 złotych. Pozwany jest człowiekiem nieporadnym życiowo. Zadłużenie za lokal wynosi aktualnie ok. 13.000 złotych. Powstało z uwagi na brak pracy i środków do życia pozwanego. Pozwany stracił pracę, a następnie gdy podjął nową, to nie wypłacono mu wynagrodzenia. Nie miał pieniędzy na pokrycie czynszu. Czynsz za lokal wynosi ok. 290 złotych miesięcznie. Pozwany nie płaci czynszu, ostatnio zapłacił 2 miesiące temu. Razem z pozwaną M. M. starał się rozłożyć zadłużenie na raty. Powódka rozłożyła zadłużenie na raty, jednak pozwany nie był w stanie ich spłacać z uwagi na chorobę i brak dochodów.

Oprócz zadłużenia z tytułu czynszu, pozwany posiada także zadłużenie z tytułu alimentów oraz z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek. Zakład Ubezpieczeń Społecznych domaga się od pozwanego zwrotu wcześniej wypłaconej renty specjalnej w łącznej kwocie około 28.000 zł. Matka pozwanego zmarła, gdy ten miał 4 lata, i z tego tytułu otrzymywał rentę po matce. Renta była przyznana na czas nauki pozwanego, tj. do ok. 23 roku życia. Pozwany w tym czasie nie mógł zarobić więcej niż 1.000 złotych miesięcznie, inaczej utraciłby prawo do renty. Ostatnio pozwany otrzymał pismo

z ZUS-u z którego wynika, iż ma zwrócić trzymany wcześniej rentę w wysokości 28.000 złotych oraz, że renta była przyznana jako wyjątkowa, na specjalnych warunkach.

Pozwany nie ma tytułu prawnego do żadnego innego lokalu. Nie ma żadnej rodziny. Jego rodzice nie żyją. Ojciec zmarł 4 lata temu. Gdy matka pozwanego zmarła, ojciec zaczął nadużywać alkoholu i z tego powodu pozbawiono go praw rodzicielskich nad pozwanym. Pozwany wychowywany był zastępczo przez babcię i dziadka w lokalu przy ul. (...) w S.. Pozwany ma jedną siostrę, która mieszka w L..

Pozwana M. M. wraz z małoletnią córką A. P. nie zamieszkują w lokalu przy ul. (...) w S., od około 7 miesięcy wynajmują lokal przy ul. (...) w S.. Upřednio przez okres 3 lat pozwane mieszkały wraz z S. P. w lokalu przy ul. (...) w S.. A. P. jest bowiem dzieckiem pochodzącym z nieformalnego związku (...). Ma 11 lat. Rodzicom przysługuje pełna władza rodzicielska nad małoletnią. M. M. i S. P. rozstali się w konflikcie. Pozwane wyprowadziły się z lokalu przy ul. (...) w S., jednak w lokalu pozostały ich rzeczy osobiste – ubrania M. M. i zabawki A. P.. S. P. z uwagi na konflikt pomiędzy pozwanymi, utrudnia M. M. dostęp do jej rzeczy osobistych. Pozwana nie dysponuje kluczem do lokalu, a S. P. nie wpuszcza jej do środka. Rzeczy osobiste M. M. i małoletniej A. P. znajdują się w przedmiotowym lokalu wbrew ich woli.

M. M. jest zarejestrowana w PUP-ie jako osoba bezrobotna od dnia 7 marca 2017 roku bez prawa do zasiłku. Nie korzystała w latach 2016-2017 z pomocy socjalnej z (...)u w S.. Nie pobiera zasiłków, renty ani emerytury z ZUS-u. Obecnie zajmuje się wychowaniem 3-letniego syna D., z kolejnego związku. Zamierza pójść do pracy jak syn pójdzie do przedszkola. Aktualnie utrzymuje się z zasiłków, świadczenia z programu „500+” oraz pomocy rodziny. Ponadto, otrzymuje alimenty z funduszu alimentacyjnego na małoletnią A. P., albowiem pozwany S. P. ma zasądzone alimenty w kwocie 400 złotych, których nie płaci. Pozwana nie prowadzi obecnie wspólnego gospodarstwa domowego z ojcem swojego syna D.. Ojciec D. nie płacił i nie płaci zasądzonych na jego rzecz alimentów w kwocie 400 złotych. M. M. złożyła wniosek egzekucyjny do komornika, jednak jeszcze nic nie zostało wyegzekwowane. Dostała jedynie informację od komornika o zajęciu wierzytelności. Pozwana ma zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek w wysokości około 10.000 złotych. Jest osobą zdrową.

Bezsporne, a nadto dowód:

- pismo ZUS z dnia 12 maja 2017 roku, k. 29;
- pismo PUP z dnia 12 maja 2017 roku, k. 31;
- pismo (...) z dnia 17 maja 2017 roku, k. 33;
- pismo ZUS z dnia 12 maja 2017 roku, k. 41;
- zeznania pozwanej M. M. , k. 57-58;
- zeznania pozwanego S. P., k. 58-59.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu okazało się zasadne w stosunku do pozwanego S. P. i podlegało uwzględnieniu, natomiast w stosunku do pozwanych M. M. i małoletniej A. P. Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

Podstawą roszczenia powódki jest przepis art. 222 § 1 k.c.

Przewidziane w powołanym przepisie roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanego,

a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą.

Na gruncie powołanego wyżej art. 222 § 1 k.c., dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powódki koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanych i po trzecie wreszcie, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie pozostawało poza sporem, iż powódka Gmina M. S. jest właścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...), którego najemcą był S. P.. Okoliczności powyższe znajdują nadto potwierdzenie w złożonej do akt umowie najmu wspomnianego lokalu. W tej sytuacji stwierdzić należało, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

W toku niniejszego procesu powódka ponosiła brak uprawnienia pozwanych do władania spornym lokalem. Pozwani nie kwestionowali jednak swojego braku uprawnień do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Pozwana M. M. podniosła, iż ani ona ani jej małoletnia córka A. P. nie zamieszkują w lokalu przy ul. (...) w S., tylko od kilku miesięcy wynajmują lokal przy ul. (...) w S.. Sąd dał wiarę jej twierdzeniom, tym bardziej, iż potwierdził je pozwany S. P..

Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej, iż pozwane M. M. i A. P. zajmują sporny lokal, albowiem znajdują się w nim należące do nich rzeczy. Część rzeczy osobistych pozwanych znajduje się w lokalu wbrew ich woli, zostały zatrzymane przez pozwanego S. P., który nie wpuszcza M. M. do lokalu i pozostawianych w nim rzeczy nie chce wydać. Pozwana M. M. chciała odzyskać rzeczy, jednak nie ma już klucza do lokalu, a z S. P., z uwagi na konflikt, nie może się porozumieć w tym zakresie. Sam pozwany przyznał w toku przesłuchania, iż nie wyda pozwanej kluczy do mieszkania, ponieważ „mieszka sam i chce mieć kontrolę kto mu wchodzi do domu”. Pozwane lokalu nie zajmują, nie posiadają kluczy do niego, nie mają żadnej możliwości zabrać z lokalu swoich rzeczy, bez zgody i współdziałania S. P.. Dlatego też wobec tych pozwanych Sąd oddalił powództwo jako niezasadne, o czym orzekł w punkcie II wyroku.

Na marginesie wskazać jeszcze należy, iż okoliczność zameldowania pozwanych M. M. i małoletniej A. P. w lokalu przy ul. (...) w S. nie ma znaczenia, albowiem jak wykazało niniejsze postępowanie pozwane dobrowolnie wyprowadziły się z przedmiotowego lokalu i zaspokajają swoje potrzeby mieszkalne w lokalu przy ul. (...) w S.. Faktycznie zatem nie zajmują spornego lokalu.

Z kolei na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd uznał, iż pozwany S. P. zajmuje sporny lokal bez skutecznej względem powódki podstawy prawnej. Umowa najmu z dnia 19 marca 2007 roku została wypowiedziana, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty z dnia 30 marca 2016 roku, pismem z dnia 20 października 2016 roku ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 roku, z uwagi na pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Pozwany nie kwestionował tej okoliczności. W tej sytuacji Sąd doszedł do przekonania, że kierowane wobec niego żądanie opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy jest w pełni uzasadnione, wobec czego orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W konsekwencji uwzględniając roszczenie wydobywcze powódki Sąd był jednocześnie zobligowany do rozstrzygnięcia w przedmiocie przysługiwania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Rozstrzygając w przedmiocie uprawnienia S. P. do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie treść art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W myśl zapisu ust. 3 ww. artykułu sąd, 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. 4 ww. przepisu stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 1998 Nr 64, poz. 414 ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

S. P. zajmuje sam lokal mieszkalny przy ul. (...) w S.. Ma 37 lat. Nie pobiera zasiłków, renty ani emerytury z ZUS-u. Był zarejestrowany jako bezrobotny w PUP-ie w okresie od 23 listopada 2016 roku do 7 grudnia 2016 roku bez prawa do zasiłku. Nie pobiera zasiłku dla bezrobotnych. Nie korzystał w latach 2016-2017 z pomocy socjalnej z (...)u w S.. Pozwany choruje, co uniemożliwia mu podjęcie zatrudnienia. Utrzymuje się z prac dorywczych, zbierania puszek i butelek. W ciągu miesiąca udaje mu się zarobić ok. 300-400 złotych. Pozwany jest człowiekiem nieporadnym i niezaradnym życiowo. Zadłużenie za lokal wynosi aktualnie ok. 13.000 złotych. Powstało z uwagi na brak pracy i środków do życia pozwanego.

W świetle wszystkich powyższych okoliczności Sąd uznał, iż eksmisja pozwanego z ww. lokalu bez orzeczenia o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). S. P. jest bowiem nieporadny życiowo, chory, nie ma się dokąd wyprowadzić, w miarę możliwości stara się spłacać zadłużenie. Podkreślenia wymaga, iż w niniejszym przypadku nie można stracić z pola widzenia trudnej sytuacji życiowej pozwanego (wczesna śmierć matki, alkoholizm ojca, brak miłości i wsparcia ze strony rodziców, dom zstępczy, choroby, brak pracy, brak dostosowania do życia) oraz niewątpliwie brak złej woli w zakresie przyczyn powstałego zadłużenia wobec powódki, będącego wynikiem braku środków do życia i nieporadności. Jednym z podstawowych zadań gminy jest bowiem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, jeśli sami nie są w stanie uzyskać zaspokojenia tych potrzeb inaczej niż przez najem mieszkania komunalnego. Skoro pozwany mieszka w lokalu, w miarę możliwości stara się regulować zadłużenie, a jednocześnie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, to jego eksmisja z dotychczasowego lokum na bruk pociągnęłaby dla niego zbyt poważne skutki o charakterze życiowym. Spowodowałaby bowiem całkowitą marginalizację i wykluczenie społeczne pozwanego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie III sentencji wyroku ustalił, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było wstrzymanie na mocy dyspozycji art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wykonania orzeczenia w przedmiocie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie IV sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3).

Stosownie natomiast do treści art. 102 k.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przywołany przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu; jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., sygn. II CZ 210/73, LEX nr 7366). Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji

życiowej strony. Za trafny należy natomiast uznać pogląd, zgodnie z którym sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia - na podstawie art. 102 - z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego.(por. postanowienie SN z dnia 8 grudnia 2011 r., sygn. IV CZ 111/11, LEX nr 1119554).

W niniejszej sprawie Sąd postanowił całkowicie odstąpić od obciążenia pozwanego kosztami procesu. Sąd nade wszystko uznał, iż sytuacja zarówno ekonomiczna jak i osobista pozwanego przemawia za odstąpieniem od obciążania go kosztami procesu. Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły te same przywołane wyżej okoliczności, które determinowały przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwany jest osobą bezrobotną, chorą, nieporadną życiowo. Praktycznie jest pozbawiony środków do życia. Utrzymuje się z prac dorywczych i zbieractwa. Obecna sytuacja pozwanego jest niejako niezawiniona przez niego. W ocenie niniejszego Sądu powyższe okoliczności w połączeniu z trudną sytuacją finansową pozwanego wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego, uzasadniającego odstąpienie od obciążania go kosztami procesu (punkt V sentencji wyroku).