

Sygn. akt I C 1596/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. – G. Zarząd (...)

przeciwko R. L.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu R. L. aby opróżnił i opuścił lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanemu R. L. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego R. L. na rzecz Gminy G. – G. Zarząd (...) kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, z tym zastrzeżeniem, że obowiązek jej zapłaty przez pozwanego jest solidarny ze zobowiązaniem pozwanych K. L., J. L. (1), P. Ż., O. K., P. L., J. R., J. L. (2) stwierdzonym w punkcie IV wyroku częściowego z dnia 23 lipca 2015 r. wydanego w sprawie niniejszej.

Sygn. akt I C 1596/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. – G. Zarząd (...) wniosła o nakazanie pozwanym K. L., J. L. (1), P. Ż., O. K. i R. L. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., przy ulicy (...), wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż pozwani zajmują wskazany lokal bez tytułu prawnego. Powódka wzywała pozwanych do opuszczenia oraz opróżnienia zajmowanego lokalu, jednakże bezskutecznie.

Postanowieniem z dnia 21 października 2014 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych P. L., J. R. i J. L. (2).

W toku postępowania pozwani wskazali, że B. G. (1) była ich ciotką – część z pozwanych zamieszkała w lokalu jeszcze za jej życia, część później. Wskazali na brak możliwości zamieszkać w innym lokalu, opisywali swoją sytuację majątkową i życiową.

W dniu 23 lipca 2015 r. Sąd wydał wyrok częściowy (zaoczny w stosunku do J. L. (1), P. Ż., O. K.), w którym nakazał pozwanym K. L., J. L. (1), P. Ż., O. K., P. L., J. R. i J. L. (2) aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny ustalając równocześnie, iż pozwanym tym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w G. stanowi własność powoda – Gminy G. Zarządu (...).

/bezsporne/

Najemcą przedmiotowego lokalu była B. G. (2), ciotka pozwanej K. L.. Pozwana od dzieciństwa zamieszkiwała wraz z ciotką, która wzięła ją na wychowanie. Dzieci K. L., w tym pozwany R. L., wraz z B. G. (2) i matką mieszkały w spornym lokalu.

/bezsporne, nadto: umowa najmu – k. 5-6v; przesłuchanie pozwanej K. L., k.97 (protokół elektroniczny)

Z uwagi na zadłużenie w płatnościach za lokal w kwocie przekraczającej trzy pełne okresy płatności, pismem z 10 listopada 2005 r. umowa najmu została wypowiedziana B. G. (2), po uprzednim uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczeniu miesięcznego terminu na spłatę zadłużenia.

/bezsporne, nadto dowód: wypowiedzenie umowy – k. 7, uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia – k. 8/

Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, nie opuścili go do chwili obecnej.

/bezsporne/

Pozwany R. L. nie korzystał z pomocy społecznej. Nie figurował i nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych lub poszukujących pracy.

/dowód: informacja z (...), k. 40, 109-110, informacja z PUP, k. 39, 107/

Pozwany R. L. ma 36 lat, jest kawalerem, nie ma nikogo na utrzymaniu. Aktualnie przebywa w (...)w S., zaś przewidywany termin jego opuszczenia to sierpień 2017 r. Nie posiada żadnego majątku, ma zadłużenie z tytułu kredytu na kwotę ok. 16-17.000 zł. Jest diabetykiem, musi stale przyjmować insulinę.

/dowód: zeznania R. L. – k. 207/

Wysokość należności związanych z korzystaniem z lokalu nr (...) przy ul. (...) w G., obowiązująca od stycznia 2008 r. wynosiła 570,48 zł.

/dowód: zawiadomienie o zmianie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu – w aktach lokalu/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie jest w istocie bezsporny.

Sąd ustalił okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie załączonych dokumentów oraz przesłuchania pozwanych. Wskazać należy, iż dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała. Zeznania złożone przez pozwanych Sąd uznał za wiarygodne i również na nich oparł na nich swoje ustalenia.

Wobec rozstrzygnięcia żądania pozwu co do pozostałych pozwanych wyrokiem częściowym z dnia 23 lipca 2015 r., w niniejszym wyroku Sąd rozstrzygnął żądanie odnośnie pozwanego R. L..

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Strona pozwana nie kwestionowała prawidłowości wypowiedzenia stosunku najmu, zatem była to okoliczność bezsporna. Tym niemniej, zdaniem Sądu, wypowiedzenie było skuteczne i dokonane zostało z zachowaniem trybu przewidzianego w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W momencie uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu zaległość przekraczała trzykrotność czynszu i opłat eksploatacyjnych. Mimo upływu określonego terminu, pozwani nie uregulowali zadłużenia. Jakkolwiek z akt lokalowych nie wynika wysokość miesięcznej należności z tytułu opłat za najem obowiązująca w dacie dokonania uprzedzenia, wysokość opłat w roku 2008 (570,48 zł) pozwala poczynić założenie, że opłaty obowiązujące trzy lata wcześniej nie były wyższe, zatem kwota zadłużenia na dzień uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia przekraczała trzykrotność miesięcznych należności.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 §1 kc, zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Według wskazania art. 222 §1 kc in fine pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Zdaniem Sądu pozwany R. L. nie zdołał wykazać, ażeby takie uprawnienia mu przysługiwały. Bez znaczenia przy tym dla oceny istnienia tytułu prawnego jest to, że pozwany deklaruje chęć odpracowania zadłużenia po opuszczeniu zakładu karnego. Kwestia regulowania opłat związanych z zajmowaniem lokalu miała znaczenie wyłącznie w momencie podejmowania przez powódkę decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu. Jeżeli taki fakt miał miejsce – co nie zostało przez stronę pozwaną zakwestionowane – to obecny stan wzajemnych rozliczeń między stronami nie ma żadnego znaczenia dla rozpatrywania słuszności żądania eksmisji. Skoro więc pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, powinien ten lokal, na żądanie właściciela, opuścić i mu go wydać – o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Obowiązkiem Sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanego zachodzą przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733; dalej jako u.o.l.). Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l., a nie wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l. jako lokatora w myśl tej ustawy traktuje się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie ulega wątpliwości, iż pozwany był lokatorem lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...). Jakkolwiek R. L. tymczasowo przebywa w zakładzie karnym, po jego opuszczeniu zamierza wrócić do mieszkania przy ulicy (...) w G., bowiem lokal ten stanowi jego stałe miejsce zamieszkania.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 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. W myśl art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej 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 oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Sąd nie stwierdził, by okoliczności niniejszej sprawy wskazywały na to, by lokal socjalny pozwanemu przyznać – jest on osobą młodą, może pracować (sam deklarował chęć odpracowania swojego zadłużenia), nie ma nikogo na utrzymaniu. Wprawdzie w chwili obecnej nie ma zatrudnienia, bowiem przebywa w zakładzie karnym, jednak nie ma przeszkód do podjęcia przez niego pracy po opuszczeniu (...). Sam fakt osadzenia w zakładzie karnym nie może być, zdaniem Sądu, przesłaną przyznania lokalu socjalnego. Umieszczenie R. L. w placówce penitencjarnej jest bowiem wynikiem wyborów życiowych pozwanego. Fakt naruszenia prawa i konsekwencje tegoż nie mogą, zdaniem Sądu, przynieść

pozwanemu korzyści w postaci przyznania prawa do lokalu socjalnego. W stosunku do pozwanego nie zachodzą także przesłanki wynikające z art. 14 ust. 4 u.o.l.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 kpc. Powołany przepis stanowi bowiem, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Z tych też względów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W ocenie Sądu kwota kosztów zastępstwa procesowego jest adekwatna do nakładu pracy pełnomocnika w niniejszej sprawie, a nadto jest zgodna z § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielanej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku Nr 163, poz. 1349) Równocześnie, z uwagi na wcześniejsze obciążenie kosztami pozostałych pozwanych, w wyroku częściowym z dnia 23 lipca 2015 r., Sąd orzekł, iż obowiązek zapłaty tych kosztów przez R. L. jest solidarny z obowiązkiem pozostałych pozwanych.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...);
3. (...)