

IC 1630/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: stażysta Magda Pucyk

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko J. K., N. K., O. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. K., N. K., O. K., aby opuściły i opróżniły lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...),

II. spełnienie świadczenia opisanego w pkt I wyroku odracza do dnia 19 grudnia 2015r.;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu należnymi powódce.

Sygn. akt IC(...)

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. domagała się, aby nakazać pozwanym J. K., N. K. i O. K., aby opuściły i opróżniły lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...)wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi. Powódka wskazała, iż pozwane zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Ponadto powódka domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew pozwane domagały się oddalenia powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania. Z ostrożności procesowej pozwane wniosły o orzeczenie wobec nich uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana J. K. zamieszkuje i jest zameldowana w przedmiotowym lokalu mieszkalnym od 1992 r., gdy najemcą lokalu był dziadek pozwanej J. K.. Po śmierci dziadka pozwana J. K. zwróciła się do Gminy o zawarcie umowy najmu, która wyraziła na to zgodę. Następnie powstała zaległość w zapłacie czynszu z powodu niezawinionej trudnej sytuacji finansowej pozwanej J. K., która została uregulowana. Pozwana J. K. nie posiada stałego zatrudnienia, pobiera świadczenia z pomocy społecznej, w okresie wakacyjnym pomaga matce prowadził sklep, z którego uzyskuje wynagrodzenie ok. 1.500 zł miesięcznie. Ponadto posiada dwójkę małoletnich dzieci i nie otrzymuje w całości zasądzonych od ojca na rzecz dzieci alimentów. Pozwana J. K. nie zakłóca porządku domowego, jedynie miały miejsce trzy interwencje Policji, a od marca 2014 r. nie było żadnych skarg na zachowanie pozwanej. W ocenie pozwanych odmowa zawarcia umowy najmu z uwagi na chwilowe opóźnienie zapłaty i żądanie na tej podstawie opuszczenia i opróżnienia lokalu są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od dnia 07 października 1985 r. najemcą lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...)/10 była D. D., konkubina W. R.. Po jej śmierci, w 2002 r., w stosunek najmu wszedł W. R..

(bezsporne, a nadto: umowa z dnia 07 października 1985 r. – w aktach lokalowych, zaświadczenie z dnia 28 października 2002 r. – w aktach lokalowych, umowa z dnia 31 grudnia 2002 r. – w aktach lokalowych)

J. K., wnuczka W. R., zamieszkała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym w 2005 r., już po śmierci W. R..

(dowód: oświadczenia sąsiadów – w aktach lokalowych, zeznania pozwanej J. K. – k. 52-53)

Na dzień 06 stycznia 2009 r. istniało zadłużenie z tytułu opłat związanych z zajmowaniem przez J. K. przedmiotowego lokalu mieszkalnego, które pozwana zobowiązała się spłacić. W dniu 08 stycznia 2010 r. J. K. zwróciła się do Gminy M. G. o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W odpowiedzi Prezydent Miasta G. wskazał, że J. K. nie spełnia przesłanek z art. (...)§ 1 i (...)k.c. do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym W. R. oraz przesłanek wskazanych w przepisach prawa miejscowego i wezwał do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu. Pismem z dnia 22.01.2010r., w związku z interwencją pozwanej u Prezydenta Miasta, poinformowano J. K. i otrzymano skierowanie do zawarcia umowy najmu po przedłożeniu wyroku rozwodowego oraz zaświadczenia o braku zaległości w opłatach za zajmowany lokal.

(dowód: pismo z dnia 06 stycznia 2009 r. – w aktach lokalowych, protokół z dnia 20 stycznia 2010 – w aktach lokalowych, pismo z dnia 23 grudnia 2009 r., z dnia 22.01.2010r. – w aktach lokalowych)

W dniu 21 marca 2013 r. została zawarta ugoda na spłatę w 20 ratach zaległości w opłatach za lokal w kwocie 2.682,26 zł. Wobec niewywiązywania się z warunków ugody oraz skarg sąsiadów na zakłócania przez J. K. porządku domowego, Prezydent Miasta G. wezwał J. K. do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(dowód: pismo z dnia 31 marca 2014 r. – k. 6)

Kolejnym pismem z dnia 14 lipca 2014 r. J. K. została ponownie wezwana do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 8-9)

Lokal mieszkalny położony w G., przy ul. (...)zajmują J. K. oraz jej małoletnie córki O. K. i N. K..

(bezsporne)

Związek małżeński J. K. został rozwiązany poprzez rozwód w 2010 r. Były małżonek oraz ojciec dzieci na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 24 listopada 2010 r., sygn. akt II C (...), jest obowiązany ponosić koszty utrzymania małoletnich córek w łącznej kwocie 1.500 zł miesięcznie. Alimenty nie są płacone regularnie. Od dnia 19 stycznia 2015 r. J. K. posiada status osoby bezrobotnej, bez prawa do zasiłku dla bezrobotnych. W okresie wakacyjnym J. K. pracuje w sklepie u swojej matki, gdzie otrzymuje wynagrodzenie ok. 1.500 zł miesięcznie. W grudniu 2014 r. J. K. otrzymała z opieki społecznej zasiłek celowy na zakup żywności w wysokości 400 zł, na zakup obuwi w kwocie 200 zł, na zakup odzieży w kwocie 200 zł, na zakup środków czystości w kwocie 60 zł. Ponadto w okresie od dnia 01 listopada 2014 r. do dnia 31 października 2015 r. otrzymuje zasiłek rodzinny na małoletnie córki w łącznej kwocie 212 zł oraz w okresie od dnia 01 października 214 r. do dnia 30 września 2015 r. – świadczenie z funduszu alimentacyjnego na małoletnie córki w łącznej kwocie 1.000 zł.

(dowód: wyrok SO w Gdańsku z dnia 24 listopada 2010 r. – k. 36-37, decyzja z dnia 19 stycznia 2015 r. – k. 38, pismo z dnia 23 stycznia 2015 r. – k. 20-21, zeznania świadka M. B. – k. 51-52, 55, zeznania pozwanej J. K. – k. 52-53, 55)

Sąd zważył, co następuje:

Dokonując ustaleń w sprawie Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów zebranych w aktach sprawy, w tym dokumentów znajdujących się w aktach lokalu nr 10 położonego w G. przy ul.(...). Ich autentyczność i prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu, ani nie były one kwestionowane przez strony postępowania.

W niniejszej sprawie stan faktyczny był w większości między stronami bezsporny.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, iż powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Poza sporem pozostawała również okoliczność zajmowania przez pozwanych J. K., N. K. i O. K. lokalu bez tytułu prawnego.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka M. B. oraz pozwanej J. K. na okoliczność sytuacji rodzinnej i majątkowej. Zeznanie te były spójne, wzajemnie się uzupełniały, korelowały z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie.

Z. z treścią art. (...)§ (...) k.c., stanowiącego podstawę prawną żądania powódki, 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. Tak więc podstawową przesłanką orzeczenia eksmisji w oparciu o ten przepis jest brak po stronie pozwanej skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą i to właśnie zarzuty dotyczące tej okoliczności mogłyby zniweczyć żądanie powódki.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której pozwana J. K. zamieszkała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym po śmierci swojego dziadka W. Z. z art.(...) § (...)k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, o ile osoby te stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2). Pozwane nie spełniają powyższych przesłanek, albowiem nie należą do katalogu osób wymienionych w art. (...) §(...)k.c. oraz nie zamieszkiwały w tym lokalu w chwili śmierci najemcy.

Tym samym pozwana J. K. nie weszła w stosunek najmu po zmarłym W. R., a ewentualna decyzja o zawarciu przez powodową Gminę umowy najmu z pozwaną mogła być podjęta zgodnie z zasadą swobody umów, tj. na zasadzie dobrowolności (art. (...) k.c.).

Nie sposób zarzucić powodowi, że niezawarcie umowy najmu z pozwaną było niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Podnieść należy, że w wyjątkowych wypadkach art. (...) k.c. może być stosowany w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1, jeżeli przemawiają za tym np. takie okoliczności, jak kalectwo pozwanego i dostosowanie przez niego spornego lokalu do potrzeb związanych z wymaganiami osoby niepełnosprawnej (wyr. SN z 10.12.1993 r., I CRN 200/93, niepubl.). Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie nie zachodzą okoliczności na tyle szczególne, by uzasadniało to zniweczenie uprawnienia właściciela do żądania wydania lokalu mieszkalnego. Trudna sytuacja majątkowa pozwanych nie stanowi, w ocenie Sądu, samoistnej podstawy do takiego rozstrzygnięcia. Wskazać należy, iż strona powodowa wykazała dobrą wolę warunkując zawarcie umowy najmu przedłożeniem odpisu wyroku rozwodowego oraz zaświadczenie o braku zaległości w opłatach za lokal. To pozwana J. K. nie podjęła niezbędnych działań pozwalających na zawarcie umowy najmu. Pozwana po raz kolejny doprowadziła do zadłużenia lokalu, nadto w lokalu miały miejsce interwencje policji z uwagi na głośnie zachowanie pozwanej i jej gości.

Sąd oddalił zatem wnioski dowodowe strony pozwanej o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkania pozwanych, jak również uzyskanie informacji z Komisariatu Policji w (...) (...) w przedmiocie interwencji w przedmiotowym lokalu po czerwcu 2013 r., albowiem były one nieprzydatne w niniejszym postępowaniu.

Nawet bowiem ustalenie, że pozwana przestrzegała po czerwcu 2013r porządku domowego i nie było dalszych interwencji Policji pod adresem zamieszkania pozwanych, nie może stanowić to podstawy do przymuszenia niejako powodowej Gminy do zawarcia z pozwaną umowy najmu.

Z tych przyczyn Sąd nakazał pozwanym J. K., N. K. i O. K., aby opuściły i opróżniły lokal mieszkalny nr (...) położony w G., przy ul. (...) o czym orzeczono w pkt I wyroku na podstawie art. (...) § (...) k.c.

Jednakże rzeczona sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych jest podstawą do odroczenia terminu spełnienia świadczenia na podstawie art. (...) k.p.c. Z. z jego brzmieniem, w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia.

Sąd wziął pod uwagę, iż pozwana nie posiada stałego zatrudnienia oraz nie otrzymuje regularnie alimentów zasądzonych na rzecz jej małoletnich córek, które wychowuje samotnie i w konsekwencji tego uznał, że czas 6 miesięcy od dnia wyrokowi jest wystarczający dla podjęcia przez pozwaną J. K. działań zmierzających do znalezienia nowego miejsca zamieszkania.

Z powyższych względów Sąd odroczył spełnienie świadczenia opisanego w pkt I wyroku do dnia 19 grudnia 2015 r., o czym orzeczono w pkt II wyroku na podstawie art.(...) k.p.c.

Następną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia jest kwestia przysługiwania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Z. z treścią art. (...) ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Natomiast artykuł (...)ust. 4 tejże ustawy określa katalog osób wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego . Z. z brzmieniem tego przepisu 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 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.

Jednakże obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego dotyczy jedynie przypadku nakazania opróżnienia lokalu osobą mającym status lokatora, a zatem osobom którym służył do lokalu tytuł prawny inny od prawa własności. Biorąc pod uwagę okoliczność, iż pozwane nigdy nie posiadały tytułu prawnego do lokalu, skutkiem czego nie nabyły statusu lokatora, Sąd nie orzekał w przedmiocie przysługiwania pozwanym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Ponadto w przedmiotowej sprawie nie zachodziły przesłanki do zawieszenia postępowania. Z. z art. (...) § (...)k.p.c. sąd może zawiesić postępowanie z urzędu:

- 1) jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego;
- 2) jeżeli osoba trzecia wystąpiła przeciwko obu stronom z interwencją główną;
- 3) jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej;
- 4) jeżeli ujawni się czyn, którego ustalenie w drodze karnej lub dyscyplinarnej mogłoby wywrzeć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy cywilnej;
- 5) w razie niestawiennictwa obu stron na rozprawie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, oraz w razie niestawiennictwa powoda, gdy powód nie żądał rozpoznania sprawy w jego nieobecności, a pozwany nie zgłosił wniosku o rozpoznanie sprawy;

6) jeżeli na skutek braku lub wskazania złego adresu powoda albo niewskazania przez powoda w wyznaczonym terminie adresu pozwanego lub danych pozwalających sądowi na ustalenie numerów, o których mowa w art. 2081, lub niewykonania przez powoda innych zarządzeń nie można nadać sprawie dalszego biegu.

Należy wskazać, że żadna z powyższych przesłanek nie zachodzi. W szczególności złożenie przez pozwaną kolejnego wniosku o zawarcie umowy najmu nie może prowadzić do wniosku, że rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej (art. (...)§ (...)pkt 3 k.p.c.), albowiem stosunek najmu pomiędzy Gminą a najemcą nawiązuje się na skutek zawarcia umowy cywilnoprawnej.

Na podstawie art. (...) k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania strony pozwanej kosztami postępowania należnymi powodowi z uwagi na trudną sytuacją majątkową pozwanych, jak również fakt, że pozwana samotnie wychowuje dwójkę małoletnich dzieci, o czym orzeczono w pkt III wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...),
3. (...)