

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący:	SSR Aneta Szalkiewicz – Łosiak
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Krysztofiak

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z **powództwa** M. L. (1) i A. L. (1)

przeciwko M. C.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej M. C., aby opróżniła i opuściła lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) i wydała go powodom;
2. ustala, iż pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku do czasu złożenia przez Gminę G. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanej M. C. na rzecz powodów M. L. (1) oraz A. L. (1) solidarnie kwotę 337 złotych (słownie: trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem kosztów procesu;
5. przyznaje r.pr. B. J. ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 147,60 złotych (słownie sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

I C 881/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 kwietnia 2016r. i zawartych w wyroku postanowień

Powodowie M. L. (2) i A. L. (2) wystąpili przeciwko pozwanej M. C., domagając się nakazania pozwanej opuszczenia i opróżnienia z osób lub rzeczy, do których posiada jakiekolwiek prawa lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., a także zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że uzyskali własność lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) poprzez zawarcie umowy sprzedaży z będącym wyłącznym właścicielem lokalu – synem pozwanej – A. C.. Powodowie podnoszą, że nie doszło do przekazania lokalu, ponieważ pozwana wymieniła zamki w przedmiotowym lokalu, co uniemożliwiło powodom dostanie się do niego. Powodowie podnoszą, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do jego używania.

Dnia 5 sierpnia 2015 r. Gmina M. G. przystąpiła z interwencją uboczną po stronie powoda, wnosząc o ustalenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego w razie orzeczenia o eksmisji pozwanej.

Pełnomocnik pozwanej z urzędu na rozprawie dnia 20 stycznia 2016 r. oświadczył, że pozwana nie kwestionuje, iż sprzedała sporny lokal synowi dnia 30 marca 2012 r. Na rozprawie dnia 6 kwietnia 2016 r. pozwana podniosła, że powództwo powinno być oddalone z tego względu, iż żądanie opuszczenia lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem sytuacja życiowa pozwanej jest skrajnie niekorzystna. Na wypadek orzeczenia eksmisji wniosła o orzeczenie uprawnień do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 30 marca 2012 r. pozwana M. C. sprzedała mieszkanie położone w G., przy ul. (...), swojemu synowi A. C..

okoliczność bezsporna, nadto dowód – protokół z rozprawy z dnia 28 października 2015 r. – k. 48

Po sprzedaży zamieszkiwała w nim na podstawie ustnej umowy użyczenia.

okoliczność niekwestionowana przez powodów.

W dniu 12 grudnia 2014 roku A. C. sprzedał A. L. (2) oraz M. L. (2) należący do niego lokal mieszkalny położony w G., przy ul. (...) za cenę 195.000,00 zł, z czego kwota 57.049,38 zł została uiszczona w dniu podpisania umowy przelewem na rachunek Banku (...) S.A, celem spłaty długu A. C., zabezpieczonego hipoteką, natomiast pozostała kwota miała zostać uiszczona do dnia 8 stycznia 2015 r. Zgodnie z umową A. C. miał wydać przedmiotowy lokal powodom do dnia 9 stycznia 2015 r.

okoliczność bezsporna, nadto dowód – umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 12.12.2014 r. – k. 5 – 9

Do przekazania lokalu we wskazanym umową sprzedaży terminie nie doszło, ponieważ lokal zajmowany był przez pozwaną. Dnia 11 marca 2015 roku powodowie wezwali pozwaną na piśmie do wydania nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w terminie dwutygodniowym od daty otrzymania wezwania.

okoliczność bezsporna, nadto dowód – wezwanie do wydania nieruchomości – k. 15

M. C. ma 70 lat, jest niepełnosprawna w stopniu znacznym, utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego, którego kwota po uwzględnieniu dodatku pielęgnacyjnego i zmniejszeniu z powodu egzekucji sądowej wynosi 745,27 zł. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód – decyzja o waloryzacji emerytury – k. 42 – 43, oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania – k. 44 – 45, oświadczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 58

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwości i autentyczności strony w toku niniejszego postępowania nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, iż powodowie są właścicielami przedmiotowego lokalu. Poza sporem jest również, iż zamieszkuje w nim pozwana. Od chwili zbycia lokalu na rzecz syna, do czasu nabycia go przez powodów, pozwana dysponowała tytułem prawnym do lokalu w postaci umowy o nieodpłatne używanie lokalu, zawartej z synem. Jednak, podkreślić należy, iż umowa użyczenia i oparty na niej stosunek zobowiązaniowy, wiąże co do zasady strony tej umowy. Wejście w prawa i obowiązki jednej ze stron takiego stosunku prawnego nowego podmiotu, wymaga istnienia szczególnej podstawy prawnej. W stosunku do umowy użyczenia brak jest takiego szczególnego przepisu, jak chociażby w odniesieniu do umowy najmu (art. 678 § 1 k.c.), a nie jest możliwe zastosowanie tego przepisu per analogiam do stosunku wynikającego z umowy użyczenia. Należy zatem przyjąć, że stosunek użyczenia, na podstawie którego pozwana zajmowała lokal, wygasł najpóźniej z chwilą przejścia własności lokalu na powodów.

Jednocześnie powodowie nigdy, w żaden sposób nie wyrazili zgody na dalsze zamieszkiwanie pozwanej w przedmiotowym lokalu, czemu dali wyraz poprzez wezwanie pozwanej do opuszczenia lokali. Zresztą nawet gdyby przyjąć, iż powodowie w jakikolwiek sposób wyrazili zgodę na użyczenie pozwanej lokalu mieszkalnego, umowa zostałaby rozwiązana najpóźniej wraz z doręczeniem odpisu pozwu, w którym powodowie w sposób wyraźny wyartykułowali wolę opuszczenia lokalu przez pozwaną, czym wypowiedział ewentualną umowę użyczenia.

Dlatego, w ocenie Sądu, nie było wątpliwości co do tego, że pozwana nie ma skutecznego względem powodów tytułu do władania lokalem, mając na względzie, iż stosunek użyczenia jaki łączył ją z synem wygasł.

W ocenie Sądu, uwzględnienie żądania nie stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Przeciwnie oddalenie powództwa na tej podstawie prowadziłoby w istocie do pozbawienia właściciela atrybutów przysługującego mu prawa. Sytuacja pozwanej, na tle porównywanych z uwagi na przedmiot żądania pozwu, nie jest sytuacją szczególną. Zawsze żądanie wydania lokalu, w którym pozwany realizuje swoje potrzeby mieszkaniowe, związane jest z koniecznością jego opuszczenia i poszukiwaniem innego lokalu. Duża część z pozwanych o opuszczenie lokalu znajduje się również w trudnej sytuacji materialnej i zdrowotnej. Niewątpliwie dobro w postaci możliwości korzystania z lokalu, należy do dóbr szczególnego rodzaju i przy ocenie obowiązku jego opuszczenia, należy uwzględnić konsekwencje związane z realizacją orzeczenia. Jednak z drugiej strony, w sytuacji kiedy korzystanie ma charakter bezumowny, czyli bezprawny, zważyć również należy na interes właściciela rzeczy. Zwłaszcza, że ustawodawca mając z pewnością na uwadze wyjątkowość konsekwencji związanych z wykonaniem wyroku eksmisyjnego, zapewnił osobom zobowiązanym do opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu, które pozostają w niedostatku, lub tych o złym stanie zdrowia czy o trudnej sytuacji osobistej, ochronę, nakładając na Sąd obowiązek oceny, czy wobec tych osób nie zachodzą podstawy do orzeczenia lokalu socjalnego. Podkreślenia wymaga również to, że zajmowanie lokalu mieszkalnego odbywa się na podstawie umowy cywilnoprawnej, czyli umowy zobowiązaniowej, w której podstawą jest zasada równości stron stosunku prawnego. Jedynie w sytuacjach szczególnych i wyjątkowych, możliwa jest ingerencja sądu, który mimo braku więzi prawnej między właścicielem a osobą zajmującą lokal, zezwoli – wbrew woli właściciela – na dalsze korzystanie z lokalu. Pozwana była wzywana przez powoda do opuszczenia lokalu, lecz nie respektując jego uprawnień właścicielskich, zignorowała te wezwania. Musiała się jednak liczyć z tym, że wobec faktu, że z lokalu korzysta bez podstawy prawnej, właściciel może zwrócić się do niej ponownie, o wydanie mu jego rzeczy.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powodów o opuszczenie i opróżnienie przez pozwaną spornego lokalu, w ocenie Sądu, orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 14 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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.

Artykuł 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa katalog osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie 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.

Z kolei przepis art. 14 ust. 7 ustawy wyłącza możliwość obligatoryjnego orzeczenia uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego wobec osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego lub tytuł prawny wynikający ze stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Przepisu tego nie stosuje się jedynie do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1.1.2005 r.

Zważyć należy, iż lokal mieszkalny zajmowany przez pozwaną jest lokalem należącym do osób fizycznych. Do zawarcia umowy użyczenia pomiędzy właścicielem mieszkania – synem pozwanej A. C. a pozwaną doszło w dniu 30.03.2012 r. Tym samym art. 14 ust. 4 ustawy nie ma zastosowania w niniejszej sprawie.

Nie wyłącza to jednak obowiązku Sądu oceny uprawnień pozwanej do przyznania jej lokalu socjalnego na zasadach ogólnych. Dlatego dokonując ich oceny, Sąd uznał, iż warunki osobiste i sytuacja majątkowa pozwanej przemawiają za tym, aby przyznać jej uprawnienie do lokalu socjalnego. Zważyć należy przede wszystkim, iż pozwana jest osobą schorowaną, a z powodu stanu zdrowia orzeczono wobec niej znaczny stopień. Pozwana otrzymuje świadczenie emerytalne, które po uwzględnieniu dodatku pielęgnacyjnego i zmniejszeniu o kwotę z egzekucji sądowej wynosi 745,27 zł, a z którego po opłaceniu rachunków i kupnie leków pozostaje około 320 zł. Zdaniem Sądu okoliczności te przemawiają za przyznaniem pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt 3 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 4 wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. 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 pozwanej na rzecz powodów kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyła się uiszczona przez powodów opłata od pozwu w kwocie 200 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł, oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W przedmiotowej sprawie pozwaną reprezentował profesjonalny pełnomocnik wyznaczony z urzędu. Sąd przyznał mu tytułem wynagrodzenia kwotę 147,60 zł na podstawie w § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461), powiększonego o należny podatek od towarów i usług (23%) na podstawie § 2 ust. 3 tego rozporządzenia.

Powództwo w przedmiotowej sprawie zostało wytoczone w maju 2015 r. dlatego dla ustalenia wysokości stawki minimalnej za prowadzenie sprawy zastosowanie znalazły przepisy 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 ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349).

1. (...)

2. (...)

3. (...)