

Sygn. akt I C 1554/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Justyna Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i J. Z.

przeciwko M. L., S. L. (1) i S. L. (2)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje M. L. i S. L. (1) aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...), wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi i wydali go M. K. i J. Z.;

II. w stosunku do S. L. (2) postępowanie umarza;

III. ustala, że M. L. i S. L. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. zasądza od M. L. i S. L. (1) na rzecz M. K. i J. Z. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz 497 zł (czteryście dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1554/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 29 listopada 2017 r. powodowie M. K. i J. Z. domagali się nakazania pozwanym S. L. (1), M. L. i S. L. (2) opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie podnieśli, że są właścicielami przedmiotowego lokalu, po 1/2 udziału. Łączyła ich, jako wynajmującymi, z H. i K. L., jako najemcami, umowa najmu lokalu. W lokalu zamieszkiwały również dorosłe dzieci najemców.

H. L. i K. L. nie opłacali czynszu najmu lokalu, co doprowadziło do wypowiedzenia im umowy najmu lokalu i utraty przez nich tytułu prawnego do zajmowania go. Wobec powyższego również pozwani nie posiadają takiego tytułu.

Na rozprawie 29 czerwca 2018 r. pozwani M. L. i S. L. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Precyzując stanowisko w piśmie przygotowawczym z 12 lipca 2018 r. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie

od powodów na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Na wypadek uwzględnienia żądania pozwu, pozwani wnieśli o nieobciążanie ich kosztami postępowania oraz o przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego.

Pozwani podnieśli, że zostali przyjęci po dach przez swoich rodziców: H. i K. L. i to oni mają pełną wiedzę w kwestii tytułu prawnego do spornego lokalu.

Na wypadek orzeczenia o obowiązku opuszczenia przez nich spornego lokalu podnieśli, że nie mają możliwości zamieszkania w żadnym innym lokalu, a ich sytuacja życiowa uzasadnia przyznanie im lokalu socjalnego.

Na rozprawie 24 sierpnia 2018 r. powodowie cofnęli powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanej S. L. (2).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 stycznia 2015 r. pomiędzy M. K. i J. Z., jako wynajmującymi, i H. L., jako najemcą, zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Umowa została zwarta na czas nieokreślony. Zgodnie z postanowieniami § 3 umowy, najemca zobowiązany był do opłacania czynszu najmu w wysokości 846,21 zł miesięcznie, do 10-go dnia każdego miesiąca. Ponadto, najemca zobowiązany był do uiszczania wszelkich opłat wynikających z eksploatacji lokalu, w szczególności, niezależnych od właścicieli, takich jak m. in. opłaty za wodę, odprowadzenie ścieków, wywóz odpadów itp.

dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto, kopia umowy najmu wraz z aneksem – k. 8-10, kopia protokołu zdawczo-odbiorczego – k. 10v.

H. L. nie opłacał w terminie należności z tytułu czynszu najmu i opłat obciążających go z tytułu najmu lokalu. Z uwagi na rosnące zaległości z tego tytułu, przekraczające trzy pełne okresy rozliczeniowe, został on wezwany do zapłaty pismem z 28 listopada 2015 r. Z uwagi na powstanie kolejnych zaległości za okres przekraczający trzy pełne okresy rozliczeniowe, H. L. został ponownie wezwany do zapłaty zaległości, w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia mu umowy najmu.

Z uwagi na nieuregulowanie zadłużenia z tytułu czynszu najmu i pozostałych opłat obciążających najemcę za okres 8 miesięcy, mimo wyznaczenia dodatkowego terminu, J. Z. i M. K. wypowiedzieli H. L. umowę najmu pismem z 28 grudnia 2016 r., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa najmu została rozwiązana 1 kwietnia 2017 r.

dowód: kopie wezwań do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu – k. 11-12, wydruki rozliczeń – k. 13-15, zeznania świadka R. S. – k. 96 – 97, zeznania świadka K. L. – k. 58 v., zeznania przesłuchanie pozwanego M. L. – k. 59.

Prawomocnym wyrokiem z 14 września 2017 r., wydanym w sprawie I C 540/17, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku nakazał H. L. i K. L. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

dowód: kopia wyroku – k. 16.

M. L. i S. L. (1) nie pobierają renty ani emerytury, a także świadczeń z pomocy społecznej. Nie zostało w stosunku od ich również wydane zaświadczenie o niepełnosprawności.

M. L. i S. L. (1) nie są zarejestrowani jako bezrobotni. M. L. pracuje dorywczo na budowie, osiągając dochód miesięczny w wysokości około 1800 zł.

dowód: informacja z ZUS – k. 35-37, informacja G. (...) – k. 41, informacja (...) Centrum (...) – k. 43, przesłuchanie pozwanego – k. 41 v, k. 59.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoficerowanych przez strony dowodów w postaci kopii umowy, kopii wezwań do zapłaty, a także zeznań świadków R. S., K. L. oraz przesłuchania pozwanego M. L., a ponadto, częściowo, w ograniczonym zakresie, zeznań świadka H. L..

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze strony pozwanego S. L. (1), bowiem ten, prawidłowo wezwany na termin rozprawy, nie stawił się bez usprawiedliwienia (art. 302 § 1 k.p.c.).

Autentyczność i wiarygodność dokumentów prywatnych nie była w toku procesu skutecznie kwestionowana przez strony, nie budziła również wątpliwości Sądu. Z dowodami tymi korespondowały zeznania świadków R. S. i K. L.. Sąd uznał, więc te dowody za wiarygodne, pozwalające odtworzyć stan faktyczny sprawy. Przesłuchanie pozwanego M. L. Sąd uwzględnił przede wszystkim jako dowód sytuacji zawodowej, majątkowej i zdrowotnej pozwanych.

Zeznania świadka H. L. były w dużej mierze fragmentaryczne i ogólnikowe. Świadek w zasadzie potwierdził jedynie zawarcie umowy z powodami, jednak co do przebiegu jej wykonywania, nie był w stanie przedstawić żadnych konkretnych okoliczności, poza twierdzeniem o spłacaniu przez K. L. i pozwanych należności.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie wykazało, iż rzeczywiście pozwani nie posiadają tytułu prawnego do lokalu. Ich tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu miał bowiem charakter pochodny od tytułu H. i K. L., którzy jednak, na skutek braku zapłaty czynszu i skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez powodów, tytuł ten utracili, a prawomocnym wyrokiem z 14 września 2017 r. orzeczono w stosunku do nich eksmisję. Nie ulegało zatem wątpliwości, że pozwani M. L. i S. L. (1) zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie powoda jest więc zasadne w świetle art. 222 § 1 k.c., z uwagi na to Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266, ze zm.) nakazuje Sądowi w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Przesłanki orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego określa przepis art. 14 ust. 4 ustawy, wskazując, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

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

Pozwani nie spełniają przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu brak jest również podstaw do orzeczenia o takim uprawnieniu z uwagi na to, że pozwani, w istocie nie przedstawili żadnych dowodów, poza wnioskiem o przesłuchanie ich w charakterze stron, na okoliczność ich sytuacji majątkowej, rodzinnej i zdrowotnej. Z uprawnienia tego skorzystał jedynie pozwany M. L.. Pozwany S. L. (1) nie stawił się na rozprawę bez jakiegokolwiek usprawiedliwienia, Sąd nie miał zatem możliwości zweryfikowania twierdzeń dotyczących tego pozwanego. Odnośnie sytuacji pozwanego M. L., to zwrócić należy uwagę, że miał on możliwość zarejestrowania się jako osoba bezrobotna, co pozwalałoby na orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jednakże przez własne niedbalstwo, co sam przyznał, taką możliwość utracił. Co więcej, pracuje i osiąga z tego tytułu dochód wynoszący, jak wskazał na rozprawie 18 grudnia 2018 r. w wysokości ok. 2000 zł netto, podobnie jak drugi pozwany. Sąd miał również na uwadze, że w toku całego procesu pozwani nie podjęli żadnych działań w celu ponownego uzyskania tytułu prawnego do spornego lokalu czy uchylecia lub zmiany wyroku z 14 września 2017 r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że w stosunku do pozwanych nie zachodzą podstawy do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W stosunku do pozwanej S. L. (2) Sąd umorzył postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., z uwagi na skuteczne cofnięcie w stosunku do niej powództwa (art. 203 § 1 k.p.c.)

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając, że pozwani jako przegrywający spór winni zwrócić powodowi celowe koszty dochodzenia swoich praw, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości określonej przepisami § 7 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w stosunku do nich przepisu art. 102 k.p.c., zgodnie z którym, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, Sąd może odstąpić od obciążenia strony przegrywającej kosztami procesu. Jest to wyjątek od zasady określonej w art. 98 k.p.c., i jako taki może być stosowany wyłącznie w sytuacjach szczególnych. Sama trudna sytuacja majątkowa pozwanych nie jest jeszcze wystarczająca do zastosowania tej normy, tym bardziej, że pozwani dali powód do wytoczenia powództwa, zaś w toku procesu nie podjęli żadnych działań, aby tytuł prawny do spornego lokalu odzyskać.

Sygn. akt I C 1554/17

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...) M. L.;

3. (...)

(...)