

Sygn. akt I C 1311/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

Protokolant: sekretarz sądowy Małgorzata Stokłuska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2019 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa G. P.

przeciwko K. P. (1), A. K., K. P. (2)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej K. P. (1), aby opróżniła ze wszystkich swoich rzeczy, opuściła i wydała powodowi G. P. lokal mieszkalny nr (...), położony przy Al. (...) w G.;

II. ustala, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wykonanie obowiązku orzeczonego w punkcie I wyroku odracza do dnia 30 września 2019 roku;

IV. oddala powództwo w stosunku do pozwanych A. K. i K. P. (2);

V. zasądza od pozwanej K. P. (1) na rzecz powoda kwotę 457,-(czteryście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Piotr Połczyński

Sygn. akt I C 1311/18

UZASADNIENIE

Powód G. P. domagał się orzeczenia eksmisji pozwanych K. P. (1), A. K. oraz K. P. (2) z należącego do niego własność lokalu mieszkalnego położonego w G. przy Alei (...) w G.. Wnosił przy tym o ustalenie, iż pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zgłosił żądanie zasądzenia od nich na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu, które nabył w drodze darowizny uczynionej przez jego rodziców – A. P. i M. P., zaś na podstawie zawartej w formie ustnej umowy użyczenia pozwana K. P. (1) mogła bezpłatnie korzystać z przedmiotowego lokalu.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego przystąpiła Gmina M. G..

W odpowiedzi na pozew K. P. (1) wniosła o oddalenie powództwa, zaś z ostrożności procesowej o ustalenie, iż przysługuje jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz o wstrzymanie wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia jej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozwani A. K. i K. P. (2) oświadczyli, że nie zamieszkują w spornym lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy Alei (...) w G..

/bezsporne; nadto: umowa darowizny – k. 10-12/

K. P. (1) zamieszkiwała w tym lokalu od 1990 r., na podstawie zgody udzielonej przez rodziców powoda, będących poprzednio właścicielami przedmiotowego lokalu. Zgoda ta nie została ograniczona czasowo. Pismem z dnia 23 czerwca 2017 r., doręczonym pozwanej w dniu 27 czerwca 2017 r., powód wypowiedział K. P. (1) umowę użyczenia należącego do niego lokalu mieszkalnego położonego przy Alei (...) w G. i jednocześnie wezwał tę pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i wydania tego lokalu.

/dowody: przesłuchanie pozwanej – k. 123 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 15 marca 2019 r., od 00:06:18); oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia lokalu wraz z wezwaniem do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu – k. 13-14; potwierdzenie nadania – k. 19; potwierdzenie doręczenia – k. 20/

K. P. (1) pozostaje w związku z A. K. i we wrześniu 2019 r. zamierza się do niego przeprowadzić.

/niesporne/

Pozwani A. K. i K. P. (2) nie zamieszkują w spornym lokalu i nie mają tam swoich rzeczy.

/dowody: przesłuchanie pozwanego A. K. – k. 123 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 15 marca 2019 r., od 00:04:39); przesłuchanie pozwanej – k. 123 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 15 marca 2019 r., od 00:06:18)/

Pozwana pokrywa wszelkie koszty związane z utrzymaniem należącego do powoda lokalu nr (...) położonego w G. przy Alei (...). K. P. (1) nie posiada majątku, ani oszczędności, pracuje w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony – w wymiarze $\frac{3}{4}$ etatu, jako gospodarz domu – oraz na umowę zlecenie w (...) s.c. w G., osiągając dochody na poziomie około 2.000,-zł miesięcznie. Łączne opłaty za czynsz i media wynoszą około 700,-zł miesięcznie. Pozwana spłaca też zadłużenie w wysokości 800,-zł (do spłaty pozostała kwota 3.700,-zł) i zadłużenie w zakładzie pracy. Od września 2019 r. K. P. (1) będzie mogła zamieszkać u swojego partnera A. K.. Pozwana cierpi na zaburzenia adaptacyjne typu depresyjnego, w związku z czym zalecono jej przyjmowanie leków. Nadto pozwana choruje na nadciśnienie tętnicze, hiperlipidemię, a także zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa.

/dowody: przesłuchanie pozwanej – k. 123 (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 15 marca 2019 r., od 00:06:18); zaświadczenie – k. 67; zaświadczenie – k. 75-77; zaświadczenie – k. 78; zaświadczenia lekarskie – k. 62, 66; faktury za zakup leków – k. 63-65/

Sąd zważył, co następuje:

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. Jakkolwiek spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.), to jednak – z mocy art. 251 k.c. – do jego ochrony stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, a więc i przywołany przepis art. 222 § 1 k.c.

W kwestii skutecznego względem powoda uprawnienia pozwanej do zajmowania spornego lokalu, wskazania wymaga, iż Sąd nie podziela zaprezentowanego w odpowiedzi na pozew stanowiska, jakoby udzielona K. P. (1) przez rodziców powoda zgoda na zamieszkiwanie w nim była równoznaczna z zawarciem przez strony umowy najmu. Koniecznym elementem stosunku prawnego najmu jest bowiem czynsz (art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c.), stanowiący ekwiwalent należny wynajmującemu w zamian za używanie rzeczy przez najemcę (wynagrodzenie za korzystanie z lokalu). Ponoszenie przez pozwaną opłat wskazanych w odpowiedzi na pozew nie jest bynajmniej równoznaczne z uiszczaniem czynszu, o jakim mowa w art. 659 § 1 k.c., a można zakwalifikować je jedynie jako opłaty dodatkowe, o których stanowi art. 670 k.c., stanowiące w okolicznościach niniejszej sprawy zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej (art. 713 zd. 1 k.c.). Pozwana nie tylko nie wykazała (choć to na niej, po myśli art. 6 k.c., spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu), nie oferując jakichkolwiek dowodów na potwierdzenie takiego stanu rzeczy (art. 232 zd. 1 k.p.c.), ale nawet nie twierdziła, by uiszczała – czy to rodzicom powoda, czy samemu powodowi – jakiegokolwiek świadczenie mające charakter wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Pozwana zresztą, przesłuchiwana przed Sądem w dniu 15 marca 2019 r., sama przyznała, że rodzice powoda po prostu pozwolili jej zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu. Podkreślenia zatem raz jeszcze wymaga, iż zobowiązanie do zapłaty czynszu jest koniecznym elementem umowy najmu, a w razie jego braku mamy do czynienia z użyczeniem normowanym przepisami art. 710 i nast. k.c. Nie sposób przy tym pomijać, iż biorący do używania zobowiązany jest ponosić zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej (art. 713 zd. 1 k.c.). Skoro termin korzystania przez pozwaną z należącego obecnie do powoda lokalu nie został określony, łączący strony stosunek prawny użyczenia wygasł na skutek dokonanego przez G. P. pismem z dnia 23 czerwca 2017 r. wypowiedzenia, stosownie do art. 365¹ k.c. Tym samym pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Niezależnie od powyższego nie sposób przejść obojętnie nad faktem, iż ostatecznie, już po złożeniu odpowiedzi na pozew, podczas rozprawy w dniu 23 stycznia 2019 r. pozwana oświadczyła, że zamierza lokal opuścić i że nie kwestionuje ona powództwa co do zasady. Co też nie bez znaczenia, finalnie K. P. (1) przyznała, że nie posiada tytułu prawnego do spornego lokalu. Przedmiotowe stanowisko pozwanej znajduje potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

W tym stanie rzeczy, działając na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Skoro K. P. (1) przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1234), konieczne po myśli art. 14 ust. 1 zd. 1 tej ustawy było orzeczenie w przedmiocie uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Podkreślenia przy tym wymaga, iż w świetle art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w niniejszej sprawie nie znajduje w ogóle zastosowania art. 14 ust. 4 tej ustawy, normujący obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego; zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał wszakże podstaw pozwalających przyjąć, by w stosunku do pozwanej K. P. (1) zachodziła którakolwiek z przesłanek przewidzianych w art. 14 ust. 4 pkt 1)-6) ustawy. Zresztą pozwana ma możliwość, począwszy od września 2019 r., zamieszkać gdzie indziej. Biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z objętego pozewem lokalu mieszkalnego oraz, przedstawioną w poprzedzającej części niniejszego uzasadnienia jej sytuację materialną i rodzinną, w tym uzyskiwanie stałych dochodów oraz – istotny w przedmiotowym zakresie i wymagający z tego względu szczególnego zaakcentowania – fakt, że we wrześniu 2019 r. będzie ona miała możliwość zamieszkania wspólnie z A. K. w innym lokalu, Sąd doszedł do przekonania, iż brak jest podstaw nakazujących przyznanie K. P. (1) prawa do lokalu socjalnego. Nie sposób też w kontekście omawianej tu kwestii pomijać, iż jakkolwiek aktualnie pozwana spłaca zadłużenie w szczególności po 800,-zł miesięcznie, to jednak do spłaty pozostała jej zaledwie kwota 3.700,-zł, co przekłada się na ledwie 5 rat. Zadłużenie to winno zatem zostać spłacone zasadniczo nie później niż do końca sierpnia 2019 r. Wówczas jej dochody będą wystarczające na zapewnienie sobie przez K. P. (1) innego lokum (przy czym, co oczywiste, zorganizowanie i zrealizowanie przeprowadzki wymaga odpowiedniego czasu) – gdyby nawet miało okazać się, iż zamieszkanie wspólnie z A. K. nie jest z jakichś względów

możliwe (niemniej podkreślenia wymaga, iż w świetle stanowiska pozwanej K. P. (1) i pozwanego A. K. brak jest jakichkolwiek podstaw pozwalających na stawianie takiego założenia).

Mając na względzie całokształt zaprezentowanych okoliczności i ustaleń, działając na podstawie art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Sąd uznał jednak, że w okolicznościach niniejszej sprawy zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o jakim mowa w art. 320 k.p.c. (który to przepis stanowi, iż w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może w wyroku, w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia) nakazujący wyznaczenie pozwanej K. P. (1) terminu do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu. Sąd miał w tym zakresie na uwadze, iż pozwanej nie przysługuje tytułu prawny do jakiegokolwiek lokalu, zaś zamieszkanie wspólnie z A. K. będzie możliwe we wrześniu 2019 r., przy czym znalezienie innego lokalu i zorganizowanie oraz zrealizowanie przeprowadzki i tak wymagałoby odpowiedniego czasu. Odroczenie eksmisji pozwanej do dnia 30 września 2019 r. w wystarczającym stopniu uwzględnia zarówno interes powoda, który – zgodnie z punktami I, II i III wyroku – począwszy od 1 października 2019 r. będzie mógł swobodnie dysponować należącym do niego lokalu, jak i przedstawioną powyżej sytuację pozwanej, w tym również w zakresie stanu jej zdrowia. Należy też ponownie wskazać, iż jakkolwiek aktualnie pozwana spłaca zadłużenie w szczególności po 800,-zł miesięcznie, to jednak do spłaty pozostała jej zaledwie kwota 3.700,-zł, co przekłada się na ledwie 5 rat. Zadłużenie to winno zatem zostać spłacone zasadniczo nie później niż do końca sierpnia 2019 r., a wówczas dochody pozwanej będą wystarczające na zapewnienie sobie przez K. P. (1) innego lokum – gdyby nawet miało okazać się, iż zamieszkanie wspólnie z A. K. nie jest z jakichś względów możliwe.

W tym stanie rzeczy, działając na podstawie art. 320 k.p.c., Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.

W punkcie IV wyroku, mając na względzie, iż A. K. i K. P. (2) nie zamieszkują w objętym pozwem lokalu i nie mają tam swoich rzeczy, działając na podstawie stosowanego a contrario przepisu art. 222 § 1 k.c., w zw. z art. 251 k.c., powództwo wobec tych pozwanych Sąd oddalił.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III wyroku, obciążając nimi, zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozwaną jako przegrywającą sprawę. Na koszty te składają się: opłata sądowa od pozwu, wynosząca 200,-zł, wynagrodzenie reprezentującego powódkę zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym, ustalone na kwotę 240,-zł stosownie do §7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 265), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa, wynosząca 17,-zł.