

Sygn. akt I C 258/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny

Przewodniczący: sędzia Justyna Mazur-Kwidzińska

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2021 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) G.

przeciwko E. F.

z udziałem Gminy M. G.

o wydanie

I. nakazuje pozwanej E. F. opróżnienie pokoju nr (...) znajdującego się w Hotelu (...) położonym w G., przy ulicy (...), na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) i wydanie go powodowi Uniwersytetowi G.;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 457 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 258/20

UZASADNIENIE

Powód (...) G. w G. wniósł o nakazanie pozwanej E. F., aby opróżniła i wydała powodowi stanowiący jego własność pokój nr (...) w Hotelu (...), położonym w G. przy ul. (...). Powód wniósł też o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu objętego pozwem żądania głównego podał, że pozwana, jako pracownik (...) G. otrzymała, na okres od 1 października 2018 r. do 30 września 2019 r., przydział w Hotelu (...). Pozwana przestała być pracownikiem (...) G. z dniem 30 kwietnia 2019 r. – w tym dniu upłynął jej okres wypowiedzenia umowy o pracę łączącą pozwaną i powoda, wobec czego utraciła prawo do ubiegania się o zakwaterowanie w hotelu asystenckim, jak i do dalszego zajmowania pokoju. Nadto powód wskazał, że w niniejszej sprawie pokój w hotelu asystenckim nie może być uznany za lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa i wskazała, że odwołała się od wypowiedzenia z pracy na skutek likwidacji stanowiska. Ponadto podkreśliła, iż wszystkie opłaty są regulowane na bieżąco. Podniosła, że obecnie nie ma pracy, a chciałaby dalej pracować i nie stać ją na wynajęcie innego lokum.

Pismem z 5 maja 2021 r. Gmina M. G. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, na której znajduje się Hotel (...) w G., stanowi własność powoda. W dniu 20 sierpnia 2018 r. E. F. przyznano przydział do pokoju w tym Hotelu na okres od 1 października 2018 r. do 30 września 2019 r.

/okoliczności bezsporne, nadto dowody: decyzja z 14 grudnia 2005 r. – k. 25-26; odpis zwykły księgi wieczystej – k. 18-23; skierowanie nr 20 – k. 17; wypis z rejestru gruntów – k. 24/

Pozwana w okresie od 30 października 1981 r. do 30 kwietnia 2019 r. była pracownikiem (...) G.. W dniu 16 stycznia 2019 r. sporządzono rozwiązanie umowy o pracę zawartej w dniu 30 października 1981 r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, które upłynie w dniu 30 kwietnia 2019 r. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy o pracę wskazano likwidację zajmowanego przez pozwaną stanowiska pracy. W notatce służbowej z dnia 16 stycznia 2019 r. wskazano, że odczytano pozwanej pismo o rozwiązaniu umowy o pracę oraz, że pozwana odmówiła podpisania rozwiązania umowy o pracę i otrzymała pismo dot. wypowiedzenia stosunku pracy.

/okoliczności bezsporne, nadto dowody: rozwiązanie z dnia 16 stycznia 2019 r. – k. 27; notatka służbowa – k. 28/

Stosunek pracy pozwanej ustał z dniem 30 kwietnia 2019 r. na skutek rozwiązania umowy o pracę z powodem, co spowodowało utratę przez nią prawa do zamieszkania w Hotelu (...) oraz do ubiegania się o zakwaterowanie. Powód 16 maja 2019 r. wystosował do pozwanej pismo z informacją o utraceniu przez pozwaną prawa do zamieszkania w Hotelu (...). Pismami powoda z 3 czerwca 2019 r., 23 września 2019 r. oraz 22 października 2019 r. pozwana została zobowiązana do opuszczenia hotelu. W dniu 6 listopada 2019 r. zostało wydane zaświadczenie, na podstawie którego wskazano, iż pozwana od 1 października 2019 r. bezumownie zajmuje lokal i nie wraza chęci jego opuszczenia, a nadto, że nie zalega z opłatami, które reguluje w terminie. Opłaty naliczane są pozwanej w powiększonej stawce z uwagi na utracenie przez nią prawa do zakwaterowania. Wniosek pozwanej o przedłużenie zamieszkania w Hotelu (...) nie został uwzględniony przez powoda.

/dowody: zaświadczenie z 6 listopada 2019 r. – k. 29, pismo z 16 maja 2019 r. – k. 30; potwierdzenie nadania – k. 31, 34, 36; pismo z dnia 3 czerwca 2019 r. – k. 32, pismo z dnia 23 września 2019 r. – k. 33; pismo z dnia 22 października 2019 r. – k. 35; faktury vat – k. 39 – 41; protokół nr (...) – k. 37- 38/

Pozwana pomimo rozwiązania umowy o pracę nadal zajmuje pokój nr (...) w Hotelu (...), położonym w G. przy ul. (...), którego właścicielem jest powód.

/okoliczność bezsporna /

Pozwana E. F. ma 64 lata. Toczyło się z jej powództwa postępowanie, w którym przyznano jej odszkodowanie za niesłuszne zwolnienie. Orzeczenie to jest już prawomocne. Pozwana nie została przywrócona do pracy.

Pozwana nie choruje, nie ma orzeczenia o niepełnosprawności. Nie otrzymuje świadczenia emerytalnego. Nie jest rencistką. Nie posiada statusu osoby bezrobotnej. Pozwana nie pobiera świadczeń z (...) Centrum (...). O. propozycje pracy. Ma oszczędności z polisy po mamie oraz z odszkodowania. Ma propozycję mieszkania za czynsz. Stać ją na własne utrzymanie. Stara się znaleźć inne miejsce zamieszkania.

/dowody: pismo z (...) Centrum (...) z 17 lutego 2021 r. – k. 74; pismo z G. Urzędu Pracy z 23 lutego 2021 r. – k. 79; pismo z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G. z 23 lutego 2021 r. – k. 78; pismo z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z 18 lutego 2021 r. – k. 76; zeznania pozwanej E. F. (protokół elektroniczny z rozprawy z 18 sierpnia 2021 r.) – k. 102 – 104/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie bezsporna była większość faktów istotnych dla jej rozstrzygnięcia, tj. że powód jest właścicielem pokoju nr (...) w Hotelu (...) przy ulicy (...) w G.. Pozwana od uzyskania przydziału do pokoju 30 września 2018 r. korzysta z niego. Powód bezskutecznie wzywał pozwaną do opuszczenia i wydania pokoju. Te okoliczności znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz zeznaniach pozwanej E. F..

Pozostałe okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy sąd ustalił na podstawie całego materiału dowodowego w postaci dokumentów oraz zeznań pozwanej. Powyższy materiał dowodowy sąd uznał w całości za wiarygodny.

Powód domagał się nakazania pozwanej opróżnienia i wydania pokoju w hotelu asystenckim. 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. Pozwana, chcąc wykazać swoje uprawnienie do zamieszkiwania w tym pokoju, powinna tę okoliczność udowodnić. Wskazała jedynie, że regularnie uiszcza opłaty wynikające z zajmowania pokoju. W ocenie sądu pozwana nie udowodniła swoich uprawnień co do zajmowanego lokalu.

Zgodnie z § 2 zarządzenia nr 52/R/09 Rektora (...) G. z dnia 29 października 2009 r. w sprawie hoteli asystenckich (...) G. hotel asystencki przeznaczony jest na okresowe zakwaterowanie zatrudnionych w (...) nauczycieli akademickich, zamieszkałych na stałe w miejscowościach położonych poza T., w odległości umożliwiającej codzienny dojazd do pracy, a także w szczególnych wypadkach w hotelu asystenckim mogą zostać zakwaterowani pracownicy UG niebędący nauczycielami akademickimi oraz uczestnicy dziennych studiów doktoranckich.

Mając powyższe na uwadze oraz fakt, iż pozwana utraciła status pracownika (...) G., c sama przyznała, działając na podstawie art. 222 § 1 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Obowiązkiem sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanej zachodzą przesłanki do orzeczenia o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepisy te mają jednak zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu, do którego przepisy tej ustawy mają zastosowanie. Tymczasem wbrew stanowisku strony pozwanej, brak jest podstaw do uznania, aby pomieszczenie w hotelu pracowniczym traktować jako lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Wynika to wprost z brzmienia punktu 4. art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, który wskazuje, że nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

W myśl wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 8 stycznia 2014 r., sygn. akt. II Ca 407/13, brak podstaw do uznania, aby pomieszczenie w hotelu pracowniczym traktować jako lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. O takim przeznaczeniu pokoju hotelowego nie może decydować fakt jego długotrwałego nieprzerwanego zajmowania przez pozwanego, co sprawiło, że pokój ten stał się jego centrum życiowym i jedynym miejscem zamieszkania. Zasady zajmowania pokoju w hotelu pracowniczym niczym nie odbiegają od zasad pobytu w internatach, bursach lub akademikach. Okres zajmowania takich pomieszczeń nie musi być wcale krótki. Bez przeszkód może on wynosić kilka, a nawet kilkanaście lat. Jednakże cykliczne odnawianie tytułu prawnego uprawniającego do pobytu w takich miejscach świadczy o niemożności uznania tych pomieszczeń za lokale w myśl art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, albowiem pobyt w nich nie może stanowić stałego miejsca zamieszkania.

Z tego względu Sąd nie czynił rozważań odnośnie istnienia po stronie pozwanej uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd rozważył ponadto czy w świetle art. 5 k.c. żądanie nie pozostaje w tej konkretnej sytuacji sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. W myśl art. 5 k.c. nie można bowiem czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z

zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wskazać jednakże należy, że dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Istotą prawa cywilnego jest bowiem strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. W doktrynie i orzecznictwie ugruntował się pogląd, zgodnie z którym zastosowanie art. 5 k.c. nie może w rezultacie doprowadzić do utraty bądź nabycia prawa podmiotowego (tak wyrok SN z 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65). Szczególnie ostrożnego podejścia wymaga stosowanie art. 5 k.c. w sprawach dotyczących własności. Ochrona własności jest bowiem zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska – demokratyczne państwo prawne – chroni własność, stosownie do art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 listopada 1994 r., sygn. II CRN 127/94, art. 320 k.p.c. w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach – a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego – pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela. W realiach niniejszej sprawy sąd stwierdził, że zasady współżycia społecznego nie stoją na przeszkodzie uwzględnienia żądania pozwu, zaś ewentualne oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. w istocie prowadzić by mogło do pozbawienia właściciela atrybutów przysługującego mu prawa.

O kosztach procesu w punkcie II wyroku orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając pozwaną – jako przegrywającą sprawę – w całości kosztami procesu obejmującymi: kwotę 200 zł poniesioną przez powoda tytułem opłaty sądowej od pozwu, wynagrodzenie reprezentującego powódkę pełnomocnika będącego adwokatem – ustalone na kwotę 240 zł stosownie do § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2018 r., poz. 265 t.j.) oraz wynoszącą 17 zł opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

SSR Justyna Mazur – Kwidzińska