

Sygn. akt: I C 316/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Zaryczny
Protokolant:	sekr. Aldona Pierz

po rozpoznaniu w dniu 05 sierpnia 2016 r. w Gorlicach

sprawy z powództwa (...) w K.

przeciwko K. C.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej K. C., aby opuściła i opróżniła z osób i rzeczy jej prawa reprezentujące i wydała stronie powodowej (...) w K. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanej K. C. do otrzymania lokalu socjalnego, który zobowiązana jest dostarczyć Gmina Miejska G. wstrzymując wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt. I do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. odstępuje od obciążenia pozwanej kosztami procesu.

SSR Joanna Zaryczny

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

G., (...)

UZASADNIENIE

do wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 05.08.2016r.

do sygn. akt I C 316/16

o eksmisję

Strona powodowa (...) w K. wystąpiła z pozwem o nakazanie pozwanej K. C., aby opuściła i opróżniła z rzeczy i wydała lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w G. stanowiący własność strony powodowej.

Pozwana zajmowała lokal przy ul. (...) od 2005r., kiedy dnia 04.10.2005r. zawarła umowę o najem lokalu socjalnego z Gminą Miejską G. na czas oznaczony od 01.10.2005r. do 31.12.2006r. Dnia 07.07.2010r. pozwana zawarła z Gminą Miejską G. – Miejskim Zarządem (...) w G. umowę o najem lokalu socjalnego na kolejny okres: 01.07.2010-30.06.2011r. Umowa została zmieniona aneksem z dnia 25.01.2011r., na mocy którego w miejsce wynajmującego wstąpiła strona powodowa. Ponieważ termin obowiązywania umowy nie uległ zmianie, od końca czerwca 2011r. pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Pozwana nie uiszcza na rzecz strony powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i jej zaległość rośnie.

Ponad przesłanki faktyczne i prawne orzeczenia eksmisji strona powodowa powołała się także na interes publiczny w uwzględnieniu powództwa, ponieważ stan techniczny budynku zagraża życiu i zdrowiu osób go zajmujących. Pozwana jest ostatnim mieszkańcem budynku. Kamienica, w której znajduje się lokal została zakwalifikowana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. do kapitalnego remontu. Miasto G. zaś zadeklarowało lokal socjalny dla pozwanej.

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiło Miasto G. (k.104). Orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego dla pozwanej pozostawiło do uznania Sądu. Wystąpiło o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana K. C. wniosła o uwzględnienie powództwa w zakresie eksmisji z uwagi na bardzo zły stan przedmiotowego lokalu i zagrożenie dla życia i zdrowia, jakie niesie dalsze zamieszkiwanie w nim oraz przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego, wstrzymanie wykonania wyroku do czasu przyznania pozwanej prawa do innego lokalu socjalnego; nieobciążanie pozwanej kosztami procesu z uwagi na trudną sytuację finansową oraz chęć ugodowego załatwienia sprawy. Pozwana potwierdziła, że zajmuje lokal przy ul. (...) w G. na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego od 2005r., kolejno umowy zawartej z Miejskim Zarządem (...) 07.07.2011r., aneksowanej dnia 25.01.2011r. w zakresie podmiotu wynajmującego, którym została strona powodowa. Pozwana przyznała także zły stan techniczny kamienicy i lokalu, który zajmowała. Wskazała na podejmowane przez siebie starania o przeniesienie do innego lokalu socjalnego. Podała, że uzyskała zapewnienie otrzymania innego lokalu socjalnego. Nie posiada prawa do innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Posiada dzieci, które chciałyby z nią zamieszkać. Zadeklarowała gotowość opłacania czynszu za lokal socjalny, a dotychczasowe zaległości w zapłacie tłumaczyła złym stanem technicznym lokalu oraz uznaniem, że zaległości w zapłacie przyspieszą eksmisję.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana K. C. zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...) w G. od 2005r. jako mieszkanie socjalne, przydzielone na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego z dnia 04.10.2005r. zawartej z Gminą Miejską G.. Wcześniej zamieszkiwała w bloku komunalnym, z którego została wyeksmitowana. Lokal składa się z jednego pokoju, kuchni i łazienki o łącznej pow. około 21m², w tym mieszkalnej około 13,56m², wyposażony w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 31.12.2006r.

W dniu 07.07.2010r. pozwana zawarła kolejną umowę o najem lokalu socjalnego z Gminą Miejską G. – Miejskim Zarządem (...) na ten sam lokal przy ul. (...) na czas oznaczony do dnia 30.06.2011r. Umowa z dnia 07.07.2010r. został zmieniona ANEKSem nr (...) z dnia 25.01.2011r. zawartym pomiędzy pozwaną a stroną powodową jako nowym właścicielem nieruchomości. Zmiana umowy dotyczyła jedynie podmiotu wynajmującego, w którego miejsce wstąpiła (...), zapisy dotyczące wysokości czynszu oraz czasu obowiązywania umowy nie uległy zmianie.

(okoliczność bezsporna: umowa o najem lokalu socjalnego z dnia 04.10.2005r. – k.10-13, umowa o najem lokalu socjalnego z dnia 07.07.2010r. – k.14-17, ANEKS nr (...) z dnia 25.01.2011r. – k.18-19)

Pomimo upływu okresu, na jaki umowa została zawarta, czyli do 30.06.2011r., pozwana nadal zamieszkuje w lokalu przy ul. (...). Od około 3 lat nie uiszcza opłat za zajmowane mieszkanie z powodu braku wystarczających środków, a także z powodu bardzo złego stanu technicznego budynku.

W piśmie z dnia 22.12.2014r. strona powodowa wezwała pozwaną do uregulowania zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu za okres do końca 2014r. w łącznej kwocie 1.944,91zł pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 22.12.2014r. – k.20, pismo pozwanej z dnia 28.01.2016r. – k.22, zeznania pozwanej od 00:12:10 k.72/2)

Strona powodowa zwracała się do Burmistrza Miasta G. o pomoc w uzyskaniu lokalu dla pozwanej powołując się na bardzo zły stan techniczny kamienicy przy ul. (...) oraz to, że nie zawierała z pozwaną kolejnej umowy najmu, lecz w porozumieniu z Miastem G. przedłużyła pozwaną prawo zajmowania lokalu w kamienicy jako socjalnego, ustalając, że Miasto przeniesienie lokatora do swoich zasobów mieszkaniowych.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 22.12.2014r. – k.21)

Pozwana K. C. nie korzysta z pomocy MOPS w G.. Nie pobiera zasiłków ani renty czy emerytury z ZUS. Nie dysponuje orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności. Nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. W 2015r. pozwana uzyskała dochód w wysokości 5.930,05zł, czyli około 494,00zł miesięcznie.

(dowód: pismo MOPS w G. z dnia 14.07.2016r. – k.43, z dnia 15.07.2016r. – k.44, informacja ZUS z dnia 13.07.2016r. – k.45, informacja (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 15.07.2016r. – k.46, informacja PUP w G. z dnia 15.07.2016r. – k.48, zaświadczenie US o dochodzie z dnia 02.08.2016r. – k.71)

Pozwana ma czworo pełnoletnich dzieci: córka M. M. (1) zamieszkuje poza granicami kraju, pozwana nie ma z nią najlepszych relacji, syn M. M. (2) jest niepełnosprawny i przebywa w Domu Pomocy Społecznej w G., jest utrzymywany z renty, pozwana nie łoży regularnie na jego utrzymanie. Dwoje pozostałych dzieci, tj. K. i J. C. zamieszkują z ojcem w domu w S., który stanowi własność jego matki. Pozwana nigdy nie mieszkała w S.. Pozwana do około 2013-2014r. utrzymywała się z prac dorywczych, pomagali jej rodzice. Około 2014r. korzystała ze wsparcia (...) polegającego na uczestnictwie w organizowanych szkoleniach. Od około 2014r. podejmuje okresowo pracę, która polega na opiece nad osobami starszymi poza granicami kraju lub w Polsce. W ciągu roku odbywa około 3-4 takie wyjazdy, które trwają po około 6 tygodni – 2 miesiące. Za jeden wyjazd otrzymuje wynagrodzenie w wysokości około 700-800,00zł po odliczeniu już kosztów podróży i utrzymania poza granicami. Nie dysponuje żadnym innym lokalem, do którego mogłaby się przenieść.

Leczy się na tarczycę, tzw. choroby kobiece, kręgosłup, na leki wydaje około 30-40,00zł miesięcznie. Do grudnia 2015r. dysponowała orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności z powodu choroby kręgosłupa. Ponosi wydatki na opłaty za media: prąd 100,00zł, butla gazowa 50-60zł co dwa miesiące, Internet 15,00zł, telewizja 15,00zł, wyżywienie 300,00zł. Ma zadłużenie u komornika z tytułu zaległych alimentów na kwotę około 30.000,00zł może więcej, a spłaca je co miesiąc kwotami po 460,00zł.

Zwracała się do Miasta G. o przyznanie prawa do lokalu socjalnego, lecz odsyłano ją do momentu ukończenia postępowania sądowego. Jest ostatnim lokatorem w kamienicy przy ul. (...) oprócz rodziny państwa P.. Stan techniczny budynku jest bardzo zły, podłoga osiada, są szczeliny pomiędzy futrynami i ścianami, pękają ściany, w łazience jest grzyb, stan instalacji w tym elektrycznej zagraża życiu i zdrowiu, stan instalacji wentylacyjnej także jest zły, a to wpływa na wysokość rachunków za media jakie były naliczane.

(dowód: zeznania pozwanej od 00:12:10 k.72/2, oświadczenia K. i J. C. – k. 66-67)

Na podstawie Uchwały nr 208/ (...) Rady Miasta G. z dnia 23.02.2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. prawo do lokalu socjalnego przysługuje m.in. osobom, które posiadają prawomocny wyrok sądu orzekający o przymusowym opróżnieniu lokalu i sąd przyznał prawo do takiego lokalu (§6 pkt 4), dochód gospodarstwa domowego uzasadniający przyznanie lokalu socjalnego nie może przekraczać przy gospodarstwie jednoosobowym 80% najniższej emerytury.

(dowód: Uchwała nr 208/ (...) Rady Miasta G. z dnia 23.02.2012r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. – k.53-59)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie zostały podważone, nie wzbudziły także podejrzeń Sądu, informacji udzielonych przez instytucje oraz dowodu z zeznań stron ograniczonego do słuchania pozwanej.

Treść zeznań pozwanej, która ograniczała się do opisu jej sytuacji rodzinnej, majątkowej i mieszkaniowej nie stworzyła podstaw do ich zakwestionowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

Na zasadzie 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.

Prawo własności strony powodowej do nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. nie było sporne.

Pozwana zajmowała lokal na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego zawartej na czas oznaczony do 30.06.2011r.

Pomimo upływu okresu, na jaki umowa została zawarta pozwana nadal zajmowała lokal w kamienicy przy ul. (...), jak wynika z pisma strony powodowej do Burmistrza Miasta G. z dnia 22.12.2015r. na podstawie zezwolenia używania tego lokalu nadal jako socjalnego do czasu kiedy Miasto zobowiązało się przenieść pozwaną do innego lokalu spośród swoich zasobów mieszkaniowych. Sama pozwana nie zakwestionowała, iż po wygaśnięciu umowy w czerwcu 2011r. zajmowała lokal. Biorąc pod uwagę regulację art.674 k.c. oraz okoliczność, że po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta właściciel nie żądał od pozwanej opuszczenia lokalu, aż do 2014r., Sąd ocenił, że została ona przedłużona w sposób dorozumiany na czas nieoznaczony. Skuteczne wypowiedzenie nastąpiło zaś w piśmie z dnia 22.12.2014r. wzywające ją do zapłaty pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. Art.687 i 688 uprawniają do zakończenia umowy najmu na czas nieoznaczony o ile lokator opóźnia się z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności za uprzednim wezwaniem do uregulowania zapłaty w terminie miesiąca lub wypowiedzeniem z terminem 3-miesięcznym. Te przesłanki zostały wypełnione. Bowiem od czasu doręczenia pozwanej pisma z grudnia 2014r. do czasu złożenia pozwu (kwiecień 2016r.) terminy upłynęły. Od czasu zaś wypowiedzenia pozwana istotnie zajmowała lokal bez tytułu prawnego. Nie było sporu co do tego, że pozwana nie regulowała opłat za zajmowany lokal mieszkalny.

Ponieważ pozwana zajmowała lokal w kamienicy należącej do strony powodowej bez tytułu prawnego, została wezwana do jego opuszczenia, powództwo w zakresie orzeczenia eksmisji należało uwzględnić. Dlatego przy zastosowaniu art.222§1 k.c. Sąd orzekł jak w pkt I.

Na podstawie art. 14 ust.1 u.o p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust.3). Ponieważ pozwana przed wypowiedzeniem zajmowała lokal na podstawie umowy najmu zawartej po 01.01.2005r.

nie znajduje obligatoryjnego zastosowania ust.4 nakazujący orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, niepełnosprawnego, 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. Pozwana zresztą nie wypełnia tych szczególnych przesłanek, ponieważ ani nie dysponuje orzeczeniem o niepełnosprawności, ani nie jest bezrobotna. Wypełnia natomiast kryterium dochodowe, ponieważ uzyskuje dochód niższy od 80% najniższej emerytury – ok. 706zł (najniższa emerytura od 01.03.2016r. 882,56zł Komunikat Prezesa ZUS z dnia 15.02.2016r. www.zus.pl). Z przeliczenia dochodu pozwanej za 2015r. policzonego w US wynika, iż co miesiąc generowała dochód około 494,00zł.

Art.17 stanowi, iż obowiązek orzekania o lokalu socjalnym nie zachodzi wobec osób, które zajęły lokal bez tytułu prawnego, lecz i w takim przypadku art.24 stanowi dla Sądu narzędzie do wyrzeczenia o takim uprawnieniu w szczególnych okolicznościach: prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Pozwana po wygaśnięciu umowy z 07.07.2010r. zajmowała lokal przy ul. (...) bez tytułu prawnego, lecz na podstawie przyzwolenia właściciela działającego w porozumieniu z Miastem G., na którym spoczywa obowiązek zapewnienia pozwanej innego lokalu mieszkalnego. Pozwana zajmowała ten lokal od 2005r., zatem ponad 10 lat. Podejmowała starania i u właściciela budynku i w Mieście G. o uzyskanie prawa do innego lokalu. Nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie dysponuje także możliwościami finansowymi, by taki lokal nająć na wolnym rynku. W granicach posiadanych możliwości pozyskuje środki finansowe, które są jednak niewystarczające, by była w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Powyższe w ocenie Sądu przemawia za zaistnieniem przesłanki szczególnych okoliczności.

Reasumując, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną, Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego jak w pkt II, który zobowiązana jest dostarczyć Gmina Miejska G. wstrzymując wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt. I do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Ponieważ pełnoletnie dzieci pozwanej nie zamieszkiwały z nią, Sąd nie badał ich sytuacji pod kątem uprawnienia do lokalu socjalnego.

Powództwo zostało uwzględnione w całości. Strona powodowa działała przez zawodowego pełnomocnika ustanowionego z wyboru, uiściła opłatę od pozwu 200,00zł (k.76). Za interwenienta ubocznego działał zawodowy pełnomocnik, uiścił opłatę od interwencji 40,00zł (k.113). Pozwana działała przez zawodowego pełnomocnika ustanowionego z wyboru. Pomimo iż pozwaną potraktować należy jako przegraną w sprawie, a rozliczenie w przedmiocie kosztów w takiej sytuacji reguluje art.98 k.p.c., w ocenie Sądu zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek z art.102 k.p.c. dający podstawę do odstąpienia od obciążenia pozwanej kosztami procesu. Pozwana posiada zarobkowe źródło dochodu, lecz generujące niewysokie wynagrodzenie, nadto sama pozwana przejawiała wolę porozumienia w sprawie. Z tego powodu Sąd orzekł o kosztach jak w pkt III.

SSR Joanna Zaryczny

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. K.. (...)

G., (...)

(...)