

Sygn. akt I C 749/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2020 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marcin Rogóż

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Anna Chudzik

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2020 r. na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy K. - (...) w K.

przeciwko U. R.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego z urzędu, w tym kwotę 27,60 zł tytułem podatku VAT.

Sygn. akt I C 749/19

UZASADNIENIE

Gmina K. – (...) w K., wniosła o nakazanie pozwanej U. R. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkanego położonego przy ul. (...). Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa podniosła, że łącząca ją z pozwaną umowa najmu na czas oznaczony przestała wiązać strony, a pozwana nie dopełniła formalności związanych z zawarciem nowej umowy. Pomimo wezwania do dobrowolnego zdania lokalu U. R. nie wydała mieszkania.

Postanowieniem z 12.11.2019 r. Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu ustanowił dla pozwanej pełnomocnika z urzędu.

W odpowiedzi na pozew U. R., piórem reprezentującego ją pełnomocnika z urzędu, wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o orzeczenie eksmisji z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego. W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła brak uzasadnienia pozwu oraz niewywiązanie się przez powodową Gminę z obowiązku podjęcia próby pozasądowego rozwiązania sporu. Wskazała nadto, że nie posiada żadnego zadłużenia z tytułu najmowania lokalu. Korzysta z niego od 20 lat i poczyniła wielokrotnie nakłady zwiększające jego wartość. Wyjaśniła, że brak zawarcia kolejnej umowy spowodowany był uzyskaną przez nią przed wielu laty informacją, iż lokal został jej udostępniony na czas nieokreślony. Dodała też, że z uwagi na podbieranie świadczeń emerytalnych istnieje uprawnienie do orzeczenia eksmisji co najwyżej z prawem do lokalu socjalnego. Przemawia za tym również stan zdrowia pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24.09.2002 r. pomiędzy (...) w K., a U. R. zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) o powierzchni 15m⁽²⁾ położonego w K. przy ul. (...). Obejmowała ona okres od 28.05.2002 r. do 28.05.2003 r. W czasie podpisywania umowy U. R. zamieszkiwała już w lokalu. Była w nim zameldowana przez Urząd Miasta w K. na pobyt czasowy od 28.05.1999 r, a następnie od 05.09.2000 r. na pobyt stały.

(dowód: umowa najmu k.7-9; przesłuchanie pozwanej k.38v 00:18:26; kopia dowodu osobistego k.73-76)

Pismem z Urzędu Miasta K. z 16.02.2004 r. U. R. poinformowana została, że ujęto ją na liście osób uprawnionych do wstąpienia na czas nieokreślony w najem komunalnego lokalu mieszkalnego.

W nieustalonym czasie Gmina K. – (...) w K. złożyła U. R. ofertę zawraca umowy najmu lokalu komunalnego. Z uwagi na zły stan techniczny lokalu i związaną z tym konieczność przeprowadzenia kosztownych prac remontowych U. R., utrzymująca się już wówczas z niskiej emerytury, zmuszona była odmówić przyjęcia zaproponowanego lokalu.

(dowód: pismo z Urzędu Miasta k.37; przesłuchanie pozwanej k.38v 00:17:08)

U. R. od 28.05.1999 r. nieprzerwanie mieszka w lokalu nr (...) przy ul. (...), regularnie ponosząc koszty związane z jego utrzymaniem lokalu. Nie posiada z tego tytułu żadnych zaległości. Do 2019 r. Gmina K. – (...) w K. nie występowała do niej z żądaniem zwrotu lokalu.

(fakty bezsporne)

Dopiero pismem z 04.02.2019 r. (...) w K. wezwał U. R. do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania - co nastąpiło 14.02.2019 r.

Jako, że termin upłynął bezskutecznie Gmina K. – (...) w K. w dniu 25.03.2019 r. (data nadania w placówce pocztowej) wystąpiła z pozwem o eksmisję.

(fakty bezsporne)

U. R. zatrudniona była w Gminie K. - (...) w K. jako sprzątaczką. W wieku 55 przeszła na emeryturę. Obecnie ma 69 lat. Cierpi na przewlekłą zaporową chorobę płuc i nadciśnienie. Leczy się również kardiologicznie. Samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Jej jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne w wysokości 1.350 zł. Nie posiada orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Nie korzysta z wsparcia finansowego i rzeczowego (...). Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany.

(dowód: przesłuchanie pozwanej k.38v 00:13:14; 00:17:55; 00:23:02; dokumentacja medyczna k.67-68; pismo PUP w K. k. 30; pismo ze Starostwa Powiatu K.- (...) k. 34; pismo z KRUS, Oddział (...) w O. k. 31; pismo z ZUS, Oddziału w G. k.33; pisma MOPS w K. k. 28, 35).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Ujawnionym dowodom z dokumentów Sąd przydał walor w pełni wiarygodnych środków dowodowych. Nie budziły one bowiem żadnych wątpliwości co do swojej autentyczności oraz zgodności z przedstawionym w nich stanem rzeczy. Wzajemnie ze sobą korespondowały, a ich treść zgodna była z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Stanowiły one spójną i logiczną całość. Obopólnie się uzupełniały tworząc chronologiczny ciąg zdarzeń. Nie zostały nadto w toku postępowania skutecznie zakwestionowane przez strony procesu, co w myśl zasady wyrażonej w art. 230 k.p.c. pozwalało uznać stwierdzone w nich okoliczności za wykazane.

Za zgodne z prawdą uznał Sąd również zeznania pozwanej. Były one jasne i kategoryczne. Znajdowały nadto potwierdzenie w dowodach z dokumentów w postaci informacji z MOPS, ZUS, PUP, KRUS czy (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności. Opisane przez pozwaną fakty, podane zostały w sposób spójny i logiczny. W jej zeznaniach Sąd nie doszukał się też większych niejasności, które rzutować by musiały na ich wiarygodność. Stąd też należało uznać je za prawdziwe.

Strona powodowa oparła swe roszczenie na treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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 niniejszej sprawie bezspornym było, że podpisana z pozwaną umowa najmu lokalu socjalnego przestała obowiązywać z upływem okresu, na który została zwarta. Nastąpiło to z dniem 28.05.2003 r. Bezspornym było również, że mimo wygaśnięcia umowy U. R. nadal korzystała z lokalu w tożsamy sposób. Wiedzę o tym posiadała strona powodowa. W tym miejscu wyjaśnić należy, że zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Reguła ta nie ma jednak zastosowania do lokali socjalnych. Stąd też nie można przyjąć, że umowa najmu z 24.09.2002 r. uległa przedłużeniu na czas nieokreślony. W ocenie Sądu nie oznacza to jednak, że pozwana zajmuje lokal bezumownie. Wygaśnięcie jednego stosunku zobowiązaniowego, nie stało bowiem na przeszkodzie w nawiązaniu kolejnego. Wynikające ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego fakty w postaci nieprzerwanego zamieszkiwania przez pozwaną w spornym lokalu po 28.05.2003 r., regulowanie przez nią w tym okresie ustalanych przez właściciela należności za korzystanie lokalu oraz fakt akceptowania takiego stanu rzeczy przez 16 lat jednoznacznie świadczą, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia nowego, kolejnego stosunku najmu per facta concludentia.

W tym miejscu należały przytoczyć treść art. 11 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w świetle którego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Ustęp 2 pkt 2 cytowanego przepisu wskazuje, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W realiach niniejszej sprawy zaakcentować należy, że w stosunku do pozwanej, strona powodowa nie zachowała wymaganych prawem procedur, wzywając od razu do opuszczenia lokalu, bez uprzedniego uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległości finansowych.

Wytoczone obecnie powództwo było zatem przedwczesne i jako takie podlegało oddaleniu.

Nie była to jednak wyłączna przyczyna takiego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu uwzględnieniu żądania strony powodowej sprzeciwiała się treść art. 5 k.c. Wyjaśniając w pierwsze kolejności podkreślić należy, że postanowieniem Sądu z 11.09.2019 r. (k.39) strona powodowa zobowiązana została m.in. do przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie eksmisji w świetle art. 5 k.c. Wprawdzie w wyznaczonym terminie pełnomocnik powodowej Gminy złożył pismo przygotowawcze (k.41), niemniej jednak nie zawierało ono stanowiska w kwestii objętej zobowiązaniem Sądu. Mając na uwadze zastosowany rygor (art. 233 § 2 k.p.c.) przyjąć zatem należało, że rezygnując z prawa zajęcia stanowiska strona powodowa pozostawiła je do uznania Sądu. W ocenie Sądu natomiast żądanie eksmisji U. R. stanowiło nadużycie prawa. Należy zauważyć, że w chwili wygaśnięcia umowy najmu (maj 2003 r.) pozwana miała 53 lata. Wciąż była aktywna zawodowo, świadcząc pracę w (...) w K.. Otrzymywane przez nią wynagrodzenie – biorąc choćby pod uwagę pensję minimalną – miało w porównaniu do ówczesnych warunków ekonomicznych (wysokość cen towarów i usług, poziom inflacji etc.) wartość realnie wyższą, niż późniejsze świadczenie emerytalne. Z dużą dozą prawdopodobieństwa przyjąć też można, że stan zdrowia U. R. był lepszy niż obecnie. Wyższe dochody, młodszy wiek, lepsza sytuacja zdrowotna umożliwiające potencjalne podjęcie dodatkowego zatrudnienia, również poza granicami kraju świadczą, że w 2003 r pozwana miała dużo większe możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych w oparciu o reguły wolnego rynku. Wówczas jednak

powodowa Gmina nie podejmowała żadnych czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego lokalu nr (...) przy ul. (...) – a przynajmniej nie wykazała tego w niniejszym procesie. Przez kolejnych 16 lat nie wzywała pozwanej do jego opuszczenia i wydania, nie wytoczyła powództwa windykacyjnego, ani też nie proponowała przedłużenia trwania stosunku najmu. Mając na uwadze wykształcenie pozwanej, jej wiek i kwalifikacje zawodowe, usprawiedliwione może być zatem pozostawanie przez nią w przekonaniu, że nadal zgodnie z prawem zajmuje lokal. Zwłaszcza gdy zważyć, że w 2003 r. mieszkała już w nim od 4 lat i ze swojej strony dopełniała obowiązku płacenia należności żądnych przez Gminę. Co więcej w Urzędzie Miasta w 2000 r. uzyskała zameldowanie na pobyt stały, co w powszechnym społecznym przekonaniu uprawnia do zajmowania lokalu. Nie dziwi zatem terażniejsza dezorientacja pozwanej złożonym pozwem. Obecnie U. R. ma 69 lat. Cierpi na przewlekłą zaporową chorobę płuc i nadciśnienie. Leczy się również kardiologicznie. Jej jedynym źródłem utrzymania jest niewysokie świadczenie emerytalne w kwocie 1.350 zł, które przeznacza na wydatki związane z podstawowym koniecznym utrzymaniem. Jej sytuacja życiowa, finansowa i zdrowotna jest zatem zgoła odmienna od tej, w której znajdowała się 16 lat temu. W chwili obecnej nie ma ona realnej możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, a już z pewnością nie w czasie, w jakim domaga się tego strona powodowa. Otóż jak wynika z wezwania z 04.02.2019 r. (k.11) Gmina K. zażądała od pozwanej wdania lokalu w ciągu 2 tygodni. W aktach sprawy brak jest materiału dowodowego wskazującego by U. R. była wcześniej wzywana do uregulowania spraw związanych z zajmowaniem lokalu. Tak więc po 16 latach bezczynności Gmina nakazała pozwanej opuszczenie mieszkania w ciągu 14 dni. Zaś 18 dni po upływie tego terminu sporządziła pozew o przymusową realizację owego żądania. W ocenie Sądu taka postawa stanowi nadużycie prawa. Jest ono tym bardziej rażące, gdy zważyć, że prezentowane jest w ramach wykonywania władzy publicznej przez jednostkę samorządu terytorialnego, zaś pozwana swoim postępowaniem nie dała żadnych podstaw do tak nagłego działania. Co więcej powodowa Gmina wezwana postanowieniem Sądu z 11.09.2019 r. również nie wskazała przyczyn tak nioczekiwanej i radykalnej potrzeby realizacji swoich praw. Praw, których winna była dochodzić wiele lat wcześniej, kiedy to pozwana miała realną szansę na zadośćuczynienie żądaniu opuszczenia lokalu i zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Dziś takiej szansy U. R. nie ma i - zważywszy na wiek, stan zdrowia i wysokość dochodu - najprawdopodobniej nigdy mieć już nie będzie. Stąd też w ocenie Sądu uwzględnieniu żądania pozwu sprzeciwiał się art. 5 k.c. Z tożsamyh przyczyn nie mógł mieć zastosowania art. 320 k.p.c. Pomijając sporną kwestię relacji tych dwóch przepisów należy zauważyć, że w tym roku pozwana będzie miała 70 lat. Odraczanie terminu wykonania orzeczenia na rok, lub więcej w żaden sposób nie umożliwi jej znalezienia innego lokalu. Jej emerytura wzrośnie o tyle o ile będzie waloryzowana i przy rosnącej obecnie inflacji nadal nie będzie wystarczać na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Z uwagi na podeszły wiek, pogarszający się stan zdrowia oraz niskie kwalifikacje zawodowe, szanse na podjęcie przez pozwaną dodatkowego zatrudnienia są bliskie zeru. Stąd też stosowanie normy wynikającej z art. 320 k.p.c. miałoby charakter iluzoryczny. To z kolei sprawia, że podstawą ochrony praw pozwanej może być art. 5 k.c.

Dokonując oceny działań strony powodowej w ramach przysługujących jej praw należy również zwrócić uwagę na fakt, że umowa najmu lokalu socjalnego sporządzona została we wrześniu 2002 r., a obejmowała okres liczony już od maja 2002 r. Co więcej jako strona umowy nie została wskazana Gmina K., a wyłącznie jej jednostka budżetowa nie posiadająca osobowości prawnej. Ponadto wedle treści § 10 umowy do łączącego strony stosunku zobowiązaniowego (o ile waznie powstał) z nieznanym przyczyn miała mieć zastosowanie ustawa z dnia 02.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która uchylona została ponad 9 miesięcy przed podpisaniem umowy. Taki stan rzeczy stwarza w ocenie Sądu dodatkowe wątpliwości co do zgodności działań powodowej Gminy z podstawowymi zasadami stosunków obligacyjnych.

Reasumując, w realiach niniejszej sprawy Sąd stanął na stanowisku, że pozwana – wbrew twierdzeniom strony powodowej – posiada tytuł prawny do spornego lokalu. Jako lokator w rozumieniu art. 2 ust. pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) nie otrzymała wypowiedzenia umowy najmu zawartej w drodze czynności konkludentnych po wygaśnięciu stosunku najmu z 24.09.2002 r. Tym samym powództwo było co najmniej przedwczesne. Ponadto nawet przy założeniu (wbrew powyższym wywodom), że nowa, kolejna umowa nie została zawarta, żądanie strony powodowej stanowiło nadużycie prawa i jako taki nie mogło korzystać z ochrony w kształcie przedstawionym w pozwie. Stąd też podlegało oddaleniu w całości, jak w punkcie I sentencji.

Postanowieniem z 12.11.2019 r. Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu ustanowił dla pozwanej pełnomocnika z urzędu. Wynagrodzenie pełnomocnika za prowadzenie sprawy, o opróżnienie lokalu mieszkalnego wynosi 120,00 zł (§ 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu - t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 18). Kwota ta winna być powiększona o podatek VAT (zgodnie z § 4 ust 3 cytowanego rozporządzenia) i to również wówczas, gdy wynagrodzenie zasądzone jest od strony przeciwnej na rzecz strony reprezentowanej przez pełnomocnika z urzędu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 03.12.2015 r. III CZP 90/15 Biul. SN 2015 nr 12). Łącznie zasądzeniu z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu podlegała kwota 147,60 zł (120+23%).