

Sygnatura akt XI C 627/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 8 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Magdalena Truszkowska

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gmina W.

przeciwko M. K. (1), S. K. (1)

- o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. K. (1), S. K. (1), aby opuściły, opróżniły i wydały stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy W.;

III. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę po 160 zł od każdej z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym M. K. (1), S. K. (1), S. K. (2) opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) we W. oraz zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swojego żądania strona powodowa podniosła, że jest właścicielem ww. lokalu, który pozwani zajmują bez tytułu prawnego do tego lokalu.. Z powodu bezumownego korzystania z lokalu strona powodowa wezwała pozwanego do jego wydania.

Pozwane wniosły w odpowiedzi na pozew o oddaleniu powództwa.

Postanowieniem z dnia 25 września 2014 r. – z uwagi na cofnięcie powództwa wobec S. K. (2) – ze zrzeczeniem się roszczenia, Sąd umorzył postępowanie w stosunku do tego pozwanego.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W., jako właściciel lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...) we W., w dniu 29 marca 2005 r. zawarła z M. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego socjalnego, której przedmiotem był wskazany lokal.

Do zamieszkiwania wraz z najemcą zostały uprawnione dzieci M. S. K. i S. K. (1).

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 29 marca 2005 r. do dnia 29 marca 2008 r.

(dowód: - umowa najmu, k. 7-12)

Pismem z dnia 3 kwietnia 2009 r. Gmina W. wezwała M. K. (1) do opuszczenia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu w związku z zadłużeniem.

(dowód: - wezwanie z dnia 3.04.2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 13-15)

Na dzień 10 marca 2014 r. zadłużenie M. K. (1) z tytułu opłat i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi ponad 20.000 zł.

(dowód: - wyciąg z konta, k. 16-17;

- korespondencja stron, k. 38-41)

W mieszkaniu przy ul. (...) we W. mieszkają M. K. (1) i jej córka S. K. (1). Najemczynie nie są zarejestrowane w ewidencji bezrobotnych. Nie korzystają one z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Nie pobierają one również świadczeń emerytalno-rentowych.

M. K. (1) pracuje za wynagrodzeniem w wysokości 500 zł, jej córka jest zaś uczennicą. Jedynym jej dochodem są alimenty w wysokości 500 zł.

(dowód: - przesłuchanie M. K., protokół rozprawy z dnia 25 września 2014 r.;

- pisma ZUS, k. 31, 33;

- pismo MOPS, k. 43;

- pismo PUP, k. 29)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w 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 sprawie niespornym było, że pozwane zajmują lokal mieszkalny przy ul. (...) we W., będący własnością strony powodowej. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało im skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Bezsporne jest, że zajmują one ten lokal – z uwagi na upływ terminu, na jaki umowa najmu tego lokalu została zawarta – bez tytułu prawnego.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwana mogłyby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanemu należy się przyznanie lokalu socjalnego.

Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie właścicielem ww. lokalu jest strona powodowa Gmina W.. Przysługuje jej zatem w myśl powołanego przepisu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego.

Pozwane natomiast faktycznie władają lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje im skuteczne względem tej strony uprawnienie do władania tym lokalem.

Pozwane zamieszkały w przedmiotowym lokalu za zgodą strony powodowej, na mocy zawartej przez strony umowy najmu lokalu socjalnego, która to umowa została zawarta na czas oznaczony. Oznacza to, że z dniem 29 marca 2008 r. pozwane utraciły tytuł prawny do tego lokalu. Skoro jednak pozwane miały tytuł do lokalu skuteczny wobec wynajmującego, obejmuje go ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z 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.

Powyższe ustalenia nie oznaczają jednak, że pozwanym także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Przeciwnie, ponieważ stosunek prawny najmu wygasł i strony nie zawarły nowej umowy najmu lub innej (np. użyczenia), wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej, tj. od pozwanych.

Ponieważ pozwane nie mają prawa do przedmiotowego lokalu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II tenoru wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

W myśl art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego 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.

Przepisy art. 14 tej ustawy mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy (uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01), przy tym obowiązek orzeczenia przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub braku takiego uprawnienia odnosi się nie tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu, ale także do osób, które z nim stale zamieszkiwały, a które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu (uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r. III CZP 28/01, OSNC 2002). Osoba bowiem zamieszkująca z najemcą i wywodząca od niego tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu musi być traktowana jako mająca prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o lokalu socjalnym.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż należało zastosować do pozwanych przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, w tym art. 14 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w 14 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Zgodnie jednakże z art. 14 ust. 4 (w zw. z art. 14 ust. 5) ustawy o ochronie praw lokatorów, w przypadku osób które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 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. Zgodnie z uchwałą Gminy W. wydaną na podstawie tego przepisu najemcami lokalu socjalnego należącego

do Gminy W. mogą zostać wyłącznie osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego. Za pozostawanie w niedostatku uważa się udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych albo 100% tej kwoty w gospodarstwach wieloosobowych.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że pozwane, prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a ich dochód nie przekracza kryterium niedostatku wskazanego w § 3 pkt 6 Uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W..

W świetle tych okoliczności Sąd uznał zatem, na podstawie powołanych przepisów, iż pozwanym ze względu na ich sytuację majątkową i osobistą przysługuje prawo do lokalu socjalnego, co znalazło wyraz w punkcie II tenoru wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w punkcie IV wyroku, zasądzając od pozwanych – jako strony przegrywającej sprawę – koszty postępowania, na które składają się opłata sądowa od pozwu i koszt ustanowienia pełnomocnika.

Z:

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
3. kal. 14 dni.

24.10.2014 r.