

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o nakazanie pozwanym W. P. i P. P. (1) oraz małoletnim K. P. i N. P. opuszczenia i opróżnienia lokalu komunalnego położonego przy ul.(...) w O. i wydanie go powodowi.

Gmina O. wniosła nadto o orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wskazała, iż od dnia 01 października 2010 r. tj. po upływie okresu na jaki została zawarta umowa najmu pozwani zajmują go bez podstawy prawnej. Pozwani zamieszkują przedmiotowy lokal nie ponosząc żadnych opłat z tego tytułu i zaległość na dzień wniesienia pozwu wynosi 48.145,68 zł. Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego zatem na podstawie art.222 § 1 kc powinni go opuścić i opróżnić.

Pozwany W. P. wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał, że zamieszkuje w lokalu przy ul.(...) w O. i nie ma żadnego tytułu prawnego do lokalu. Odnośnie małoletnich dzieci K. P. i N. P. podał, że zamieszkują razem z nim. Ponadto wskazał, że w mieszkaniu tym zamieszkuje z partnerką K. N. oraz jej małoletnią córką.

Pozwany P. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa podając, iż nie mieszka w przedmiotowym mieszkaniu od 10 lat, gdyż ma własne mieszkanie na ul.(...) w O..

Wezwane do udziału w sprawie K. N. wraz z małoletnią córką N. P. wniosły o oddalenie powództwa potwierdzając, że zamieszkują w mieszkaniu, którego dotyczy pozew o eksmisję.

Powódka na rozprawie w dniu 24 listopada 2016 r. (k.93) cofnęła powództwo co do pozwanego P. P. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W lokalu komunalnym przy ul.(...) w O. zamieszkują aktualnie P. P. (1), jako syn byłego najemcy, z małoletnimi dziećmi K. P. i N. P. oraz konkubina P. K. N. ze swoją małoletnią córką N. P..

Osoby te nie mają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Upřednio umowa najmu lokalu dotycząca tego lokalu wiązała matkę P. L. P. i Gminę O. i pozwany W. P. zamieszkiwał razem z matką. Umowa najmu została L. P. wypowiedziana ze skutkiem na 30.09.2010 r. Następnie L. P. zmarła.

Istnieje zaległość w opłatach za lokal wynosząca na dzień wniesienia pozwu 48.145,68 zł. Pomimo wezwania kwota ta nie została uiszczona, pozwany W. P. nie uregulował stosunku prawnego, na podstawie którego zajmuje lokal ani go nie opuścił.

Pozwany W. P. pracuje na umowę na czas określony od dnia 05.05.2015 r. do 04.08.2017 r. z wynagrodzeniem ok.2300 zł miesięcznie z czego po potrąceniu z tytułu zajęcia komorniczego wynagrodzenie wynosi ok.1300 zł. Pozwana K. N. pracuje jako stażysta z wynagrodzeniem 800 zł miesięcznie.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu L. P. –k.14, saldo karty lokalu –k.5, pismo powódki z dnia 23.12.2015 r. z dowodem nadania -k.7-8, oświadczenie co do osób zajmujących lokal-k.9,12, 83, wypowiedzenie umowy najmu L. P. –k.14-15, umowa najmu z dnia 10.01.2008 r.–k.18-20, zaświadczenie o zarobkach –k.91, zeznania K. N.-k.92v, zeznania J. W. –k.92v-93, zeznania W. P. –k.93)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez strony postępowania dokumentów, których prawdziwość nie została zakwestionowała w toku procesu oraz na podstawie informacji uzyskanych z Miejskiego Ośrodka Pomocy

Spółecznej w O. i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w O.. Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanych, którym dał wiarę w całości.

W przedmiotowej sprawie bezspornym był fakt, iż lokal mieszkalny objęty żądaniem pozwu i zajmowany przez pozwanych stanowi własność powoda. W przedmiotowej sprawie pozwani nie zaprzeczyli również, że zajmują lokal należący do powoda bez tytułu prawnego. Bezspornym był fakt, że powódka nie zawarła z pozwanymi umowy najmu. Jak wynika ze zbieżnych zeznań J. W. oraz W. P. ich małoletnie dzieci mieszkają razem z ojcem zajmując pokój w lokalu przy ul.(...) zaś u matki jedynie pomieszkują z uwagi na brak warunków lokalowych.

Zgodnie z przepisem 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. Treścią roszczenia przewidzianego w art. 222 § 1 k.c., zwanego też roszczeniem wydobywczym (*rei vindicatio*), jest więc przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy to przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Dlatego obrazowo określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi (por. S. Wójcik (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 475; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 491; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.) Komentarz, t. I, 2005, s. 623). Żeby można było mówić o roszczeniu windykacyjnym, muszą być spełnione dwa warunki: po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie zaś, wynika ono z prawa własności. Brak jednego z tych znamion powoduje, że nie ma ono charakteru roszczenia windykacyjnego. Obie przesłanki zaistniały w niniejszej sprawie, wobec czego Sąd nakazał pozwanym opróżnienie z rzeczy, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego przy ul.(...) w O. i orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Kolejną kwestią wymagającą rozważenia w niniejszej sprawie było ustalenie czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Przepis art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266, dalej: u.o.p.l.) stanowi bowiem, iż 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, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób, o których mowa w ust. 4 wymienionego artykułu, czyli: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) osoby obłożnie chorej, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego oraz 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i orzeka o przedmiotowym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu.

Bezsporne było, że pozwany zajmował lokal jako syn byłego najemcy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 04.10.2002 r., III CZP 60/02 (OSNC 2003, nr 9, poz.118) przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266), nie posługuje się pojęciem lokatora a „osoby, której nakaz (eksmisji) dotyczy” i są w doktrynie poglądy, iż przepis ten nakazuje sądowi rozstrzygnięcie o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do wszystkich osób, które zajmują lokal, niezależnie od ich statusu i tytułu prawnego a nie tylko w stosunku do lokatorów w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 1 u.o.p.l.

Pozwani jak wynika z ich zeznań, które Sąd uznał za wiarygodne, nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. W. P. wspólnie zamieszkiwał z osobą, która była najemcą to jest matką L. P.. Wobec tego należy uznać go za lokatora w myśl przepisów art.2 ust.1 pkt 1 u.o.p.l. Odnośnie zaś K. N., zgodnie z art.24 u.o.p.l., przyznanie uprawnienia do

lokalu socjalnego jest możliwe jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego byłoby to szczególnie usprawiedliwione. Mając na względzie okoliczność, że pozwana sprawuje pieczę nad małoletnią córką i nie ma innego miejsca, w którym mogłaby zamieszkać, przesłanki do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego zostały spełnione. Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art.14 ust.4 pkt 2 u.o.p.l. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Zarówno W. P. jak i K. N. zamieszkują wspólnie z małoletnimi pozwanymi jak i sprawują nad nimi opiekę. Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

Z uwagi na cofnięcie pozwu wobec pozwanego P. P. (1) Sąd na podstawie art.203 § 1 i 2 kpc w zw. z art.355 §1 kpc umorzył postępowanie co do niego.

Z uwagi na trudną sytuację życiową pozwanego W. P., który co prawda pracuje jednak ciężą na nim zobowiązania alimentacyjne wobec dwójki dzieci jak i zobowiązanie względem Gminy O., Sąd uznał, że zachodzą podstawy do zastosowania wobec niego i jego małoletnich dzieci przepisu art.102 kpc i nie obciążył ich kosztami procesu. Pozwana K. N. pracuje na stażu z wynagrodzeniem 800 zł i ma na utrzymaniu córkę zatem także w stosunku do niej i małoletniej córki zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony o jakim mowa w przepisie art.102 kpc.