

**Sygn. akt: I C 439/15 upr.**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ZAO CZNY WOBEC M. J. (1), J. J., K. J. (1), A. J. (1)

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sławomir Polak
Protokolant:	stażysta Paulina Narkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Biskupcu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy J.**

**przeciwko M. J. (1)**

**K. J. (2)**

**J. J.**

**K. J. (1)**

**M. J. (2)**

**A. J. (1)**

**o eksmisję**

I. Nakazuje pozwanym M. J. (2), M. J. (1), J. J., K. J. (1) i A. J. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu numer (...) położonego w budynku numer (...) w L. i wydanie tak opisanego lokalu powodowi.

II. Orzeka, iż M. J. (2), M. J. (1), J. J., K. J. (1) i A. J. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

III. Wstrzymać wykonanie orzeczenia w punkcie 1 co do M. J. (2), M. J. (1), J. J., K. J. (1) i A. J. (1) do czasu złożenia przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

IV. Oddala powództwo co do K. J. (2).

V. Nakazuje przyznać ze Skarbu Państwa na rzecz r.pr. J. W. – kuratora K. J. (2) kwotę 797,60 zł ( siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt groszy) powiększoną o 23 % należnego podatku VAT tytułem wynagrodzenia kuratora.

VI. Odstępuje od obciążania pozwanych M. J. (2), M. J. (1), J. J., K. J. (1) i A. J. (1) kosztami procesu.

# UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 listopada 2015 r. Gmina J. wniosła o nakazanie pozwanym M. J. (2), M. J. (1), K. J. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w L. i wydanie tak opisanego lokalu powodowi z jednoczesnym przyznaniem prawa do lokalu socjalnego położonego w miejscowości (...) /4 oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu.

Uzasadniając swe stanowisko pełnomocnik powoda wskazywał, iż w dniu 15 maja 2014 r. Gmina J. zawarła z M. K. umowę najmu lokalu położonego w (...) /1. M. K. jest konkubinią syna M. J. (2) i na tej podstawie pozwani zamieszkali w powyższym lokalu. Z uwagi na zły stan techniczny budynku powód poinformował pismem z dnia 7 września 2015 r. pozwanych o przydzieleniu im lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) /4 i wezwał pozwanych do podpisania stosownej umowy, jednak ci odmówili (pozew, k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew, ustanowiony dla pozwanego K. J. (2) kurator wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż według informacji uzyskanych od pozostałych pozwanych K. J. (2) przebywa za granicą i nie mieszka w L. od około 8 lat. Kurator argumentował także, iż K. J. (2) jako osoba niebędąca stroną umowy najmu ani także nie zamieszkująca w przedmiotowym lokalu nie posiada legitymacji biernej do występowania w niniejszej sprawie (odpowiedź na pozew, k. 62-63).

Podczas rozprawy w dniu 13 lutego 2017 r. pozwana M. J. (2) wniosła o oddalenie powództwa w całości (protokół rozprawy, k. 133).

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. J., K. J. (1) oraz A. J. (2) (protokół, k. 134)

Pozostali pozwani pomimo prawidłowego powiadomienia o terminie rozprawy nie zajęli żadnego stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

15 maja 2014 r. Gmina J. reprezentowana przez Burmistrza M. L. zawarła z M. K. umowę najmu lokalu położonego w (...) /1. (umowa, k. 7-9)

W spornym lokalu wraz z M. K. zamieszkali także: K. J. (2), M. J. (2), M. J. (1), J. J., K. J. (1) i A. J. (2) (okoliczności bezsporne).

Z uwagi na stan budynku, który według biegłego F. M. zakwalifikowany został jako jedynie nadający się do rozbioru, M. K. wyprowadziła się z budynku położonego w (...) /1.

Gmina J. poinformowała pozwanych pismem z dnia 7 września 2015 r. o przydzieleniu im lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości (...) /4, a następnie pismem z dnia 28 września 2015 r. wezwał pozwanych do opuszczenia lokalu (okoliczności bezsporne, pisma, k. 10-15, 17-19, 20).

Pomimo wezwania, pozwani w dalszym ciągu zamieszkiwali w lokalu za wyjątkiem K. J. (2), który opuścił miejscowość L. ok. 8 lat wcześniej udając się do pracy zarobkowej poza granicami kraju, nie pozostawiając w spornym lokalu swoich rzeczy osobistych i nie dysponując do niego kluczami.

Wyżej ustalony stan faktyczny nie był między stronami sporny. Został on ustalony przede wszystkim w oparciu o złożone w toku postępowania dokumenty oraz oświadczenia stron nie zakwestionowane przez przeciwnika (art. 230 k.p.c.).

Sąd w pełni dał wiarę dokumentom urzędowym (w rozumieniu art. 244 k.p.c.), zgromadzonym w aktach niniejszej sprawy, a także dokumentom dołączonym do pozwu, uznając, iż dokumenty te zostały wydane przez powołane do

tego organy, w ramach ich kompetencji. Dokumenty te nie były przez strony kwestionowane, korzystają, zatem z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

W niniejszej sprawie istniała także konieczność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa (k. 89-99).

Sąd w pierwszej kolejności opinię biegłego poddał analizie, którą oparł na niezbędnych kryteriach tj. zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomem wiedzy opiniującego, podstaw teoretycznych opinii oraz stopniem stanowczości wyrażonych w niej wniosków (post. SN z 7.11.2000 r. I CKN 1170/98, OSNC z 2001 r. Nr 4. poz. 64).

Sąd uznał za wiarygodny i przydatny dla postępowania dowód w postaci opinii biegłego. Wywody biegłego Sąd uznał za zgodne z zasadami logiki, należyte uargumentowane oraz oparte na rzetelnej analizie i ocenie zgromadzonej w aktach sprawy dokumentacji. Biegły swoje wnioski zawarte w opinii szczegółowo i logicznie uzasadnił, opinie nie była kwestionowana przez pełnomocników stron, a zatem w niniejszej sprawie nie zachodziła potrzeba powołania innego biegłego.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Sąd uznał, iż powództwo o eksmisję pozwanych za wyjątkiem K. J. (2) zasługuje na uwzględnienie.

Podkreślenia wymaga na wstępie okoliczność, iż z uwagi na niezajęcie przez pozwanych M. J. (1), J. J., K. J. (1), A. J. (1) merytorycznego stanowiska w sprawie istniały przesłanki do wydania wyroku zaocznego zgodnie z art. 339 par. 1 kpc.

Uprawnienie powoda do żądania opróżnienia przez pozwanych i wydania mu spornego lokalu wynika z 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, a także z art. 675 § 1 k.c., w myśl którego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu.

W niniejszej sprawie niekwestionowanym jest, iż umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta została pomiędzy Gminą J. a M. K., zaś pozwani wywodzili swój tytuł prawny do zamieszkiwania na nieruchomości właśnie z tej podstawy. Skoro jednak M. K. wyprowadziła się ze spornego lokalu, zawierając umowę najmu na lokal położony w J. przy ulicy (...), to pozwany nie przysługiwał już żaden tytuł prawny zajmowania nieruchomości.

Pozwani nie zawierali nowej umowy najmu, na mocy której byłiby uprawnieni do korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Pozwani nie wykazali też żadnego innego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, który mogłyby skutecznie przeciwstawić prawu powoda. Zatem od chwili zakończenia najmu pozwani jako byli najemcy zobowiązani są do zwrotu przedmiotu najmu tj. opuszczenia lokalu, zaś nie opuszczając go, bez względu na przyczynę tego stanu, zajmują go bez tytułu prawnego.

W toku niniejszego postępowania ustalono bezspornie, iż budynek w którym zamieszkiwali pozwani zakwalifikowany został przez biegłego jedynie do całkowitej rozbiórki, zaś lokatorzy zgodnie z sugestią biegłego winni zostać przeniesieni w trybie natychmiastowym do innych budynków. Ustalono także, iż Gmina J. proponowała zawarcie umowy najmu lokalu położonego w K. a także wzywała osoby zamieszkujące lokal położony w (...)/1 do dobrowolnego opuszczenia, jednak oba te wezwania pozostały bez odzewu ze strony pozwanych.

Rozważając z urzędu, czy nie zachodzą okoliczności, o jakich mowa w dyspozycji art. 5 k.c., Sąd doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie o tym, by powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego. Nie zachodzą bowiem żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i mogły uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności. Podkreślić należy przy tym, że na aprobatę zasługuje utrwalona linia orzecznictwa Sądu Najwyższego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 roku, II CKN 151/98, nie publ.)

o niedopuszczalności – co do zasady – unicestwienia roszczenia windykacyjnego właściciela za pomocą środka obronnego w postaci art. 5 k.c. Sytuacja materialna i rodzinna strony pozwanej może mieć znaczenie jedynie przy rozstrzygnięciu kwestii uprawnienia do lokalu socjalnego.

Podkreślić należy iż to, że w większości przypadków właścicielem lokali są gminy, w niczym nie zmienia konstytucyjnej zasady ochrony własności i ewentualnego ograniczania praw właściciela. Także w stosunku do gmin muszą istnieć wyraźne podstawy dla uznania za uzasadnione ograniczanie sfery władztwa, którą ustawodawca zastrzega dla właściciela. Sam fakt braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanych nie może zaś stanowić dostatecznego uzasadnienia dla ograniczania uprawnień właściciela lokalu. Natomiast żądanie eksmisji osoby, która zajmuje należący do niego lokal tylko w wyjątkowych sytuacjach może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sąd taka sytuacja ze względów przedstawionych powyżej nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Nakazując pozwanym opróżnienie i opuszczenie zajmowanego lokalu Sąd zbadał czy zachodzą przesłanki do przyznania im lokalu socjalnego, do czego zobowiązuje art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy najmie lokali w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 4 i 6 ustawy, że 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 (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.2) 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. Decydujący jest przy tym stan istniejący na chwilę zamknięcia rozprawy.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że zachodzą podstawy do ustalenia, że pozwanym M. J. (2), M. J. (1), J. J., K. J. (1) i A. J. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego – o co wniosła strona powodowa.

Stosownie do art. 14 ust 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd wstrzymał opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego wobec pozwanych M. J. (2), M. J. (1), J. J., K. J. (1) i A. J. (1) do czasu złożenia im przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W odniesieniu do żądania wydania lokalu przez pozwanego K. J. (2) należy zwrócić uwagę, iż nie zajmował on powyższego mieszkania, nie ma tam żadnych swoich rzeczy a także nie dysponuje kluczami do spornego lokalu. Tym samym odpadła podstawowa przesłanka uwzględnienia tego żądania, w postaci stwierdzenia, iż podmiot nieuprawniony włada przedmiotem należącym do innego podmiotu (art. 222 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd bierze za podstawę orzeczenia stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Skoro więc po stronie K. J. (2) brak jest władztwa nad lokalem stanowiącym własność strony powodowej, brak było podstaw do uwzględnienia zgłoszonego wobec niego żądania wydania lokalu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., oraz nakazał przyznać ze Skarbu Państwa na rzecz r.pr. J. W. – kuratora K. J. (2) kwotę 797,60 zł powiększoną o 23 % należnego podatku VAT tytułem wynagrodzenia kuratora.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd orzekł jak w wyroku.