

**Sygn. akt IC 2246/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

**Przewodniczący:** SSR Renata-Natalia Wójtowicz

**Protokolant:** E. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2016 r. w S. sprawy

z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko Z. P. (1)

### **o eksmisję**

I. nakazuje pozwanej Z. P. (1), aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanej Z. P. (1) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej Z. P. (1) przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanej Z. P. na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 457,00 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2246/15

## UZASADNIENIE

**Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w S.** wniosła o nakazanie pozwanej Z. P. (2), aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) mieszczący się w budynku mieszkalnym, przy ul. (...), z jednoczesnym orzeczeniem o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwana nie dokonywała systematycznych opłat z tytułu korzystania z lokalu i dlatego została wezwana do ich zapłaty w terminie jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na brak uregulowania zadłużenia we wskazanym przez powoda terminie, pismem z dnia 26.04.2010 roku wypowiedziano pozwanej i jej mężowi R. P. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz zakreślono termin na opróżnienie, opuszczenie i wydanie tego lokalu do dnia 30.06.2010 r. Pozwana nadal zajmuje lokal stanowiący własność powoda bez tytułu prawnego i nie reguluje opłat za jego korzystanie. Zamieszkuje tam obecnie sama, albowiem jej mąż zmarł. Nie zastosowanie się przez pozwaną do wezwania o opuszczenie lokalu sprawiło, iż koniecznym było wystąpienie powoda na drogę sądową w celu ochrony swoich praw właścicielskich do nieruchomości.

Pozwana **Z. P. (2)** na rozprawie w dniu 29.12.2015 r. wskazała, że miała problemy z płatnościami za mieszkanie z uwagi na niskie uposażenie. Obecnie sama mieszka w mieszkaniu o kubaturze 100 m<sup>2</sup>, które jest dla niej za duże.

Ma zaległości w płatnościach, ale otrzymała zgodę, aby zadłużenie spłacać częściowo. Powód wypowiedział jej umowę najmu mieszkania. Pozwana zgadza się na eksmisję, gdyż powód zapewnił ją, iż będzie możliwość uzyskania przez nią lokalu socjalnego. Mieszkanie w którym zamieszkuje nie jest jej własnością. Obecnie, po podwyżce nie będzie w stanie uiszczać na bieżąco ani czynszu ani zaległości jakie posiada wobec powoda.

Postanowieniem z dnia 29.12.2015 r. Sąd Rejonowy w S. wezwał do udziału w sprawie **Miasto S.**

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny został nabyty przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w S. w dniu 30.01.1979 r. na podstawie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) i następnie przekazany (...) w S. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 06.05.1980 r.

W dniu 07.04.1982 r. Przedsiębiorstwo (...) w S. (dalej (...)) zawarło z Z. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...), przy ul. (...). (...) w S. próbowało przejąć na własność nieruchomość, w której położony jest lokal przydzielony Z. P. (2). Wystąpiło więc na drogę sądową, lecz wyrokiem Sądu Wojewódzkiego Słupsku z dnia 25.08.1998 r. powództwo zostało oddalone. Na mocy wyroku przedmiotowa nieruchomość została zwrócona (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. we władanie wraz lokalami i istniejącymi stosunkami zobowiązaniowymi, co zostało potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 15.01.2001 r.

**dowód: akt notarialny Rep. A nr 667 z dnia 30.01.1979 r.-k.9-11, zawiadomienie dnia 30.01.1979 r.-k.12, treść księgi wieczystej nr (...) stan z dnia 08.10.2015 r. - k.15-20, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 06.05.1980 r. - k. 8, umowa najmu lokalu użytkowego -k.7-7v, wyrok Sądu Wojewódzkiego w S. z dnia 25.08.1998 r.-k.13, protokół zdawczo-odbiorczy środka trwałego z dnia 02.01.2001 r. - protokół przekazania – przejęcia PT środka trwałego z dnia 02.01.2001 r. - k. 21-21v, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 15.01.2001 r. - k. 14, Krajowy Rejestr Sądowy z dnia 16.09.2015 r. – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. o nr KRS : (...) – k.27-34**

Pismem z dnia 01.03.2010 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w S. wezwało Z. P. i R. P. do zapłaty 2.206,89 zł w związku ze zwłoką za opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego w S., przy ul. (...).

**dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru -k. 22-23**

Pismem z dnia 26.04.2010 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w S. wypowiedziało Z. P. (2) i R. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30.06.2010 r. w związku ze zwłoką zapłaty za czynsz. Wezwano też do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu. Łączna wysokość zadłużenia za okres od 01.04.2015 r. do 30.09.2015 r. wynosiła 2.150,41 zł.

**dowód: wypowiedzenie umowy najmu - k. 24, kartoteka należności dotycząca lokalu mieszkalnego (...) – k.25-26**

Z. P. (2) nie figuruje w ewidencji M. (...) w S..

Jest osobą niepełnosprawną. (...) ds. Orzekania o niepełnosprawności wydał 9 orzeczeń o stopniu niepełnosprawności, w ostatnim zaliczył Z. P. do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Aktualnie Z. P. (2) nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna.

**dowód: pismo (...) w S. z 01.12.2015 r. -k. 48, zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy w S. z 02.12.2015r. -k. 50, pismo (...) ds Orzekania o Niepełnosprawności wraz z orzeczeniami o stopniu niepełnosprawności – k.53-62**

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd zważył, że nie było w niniejszej sprawie wątpliwym, że pozwana nie ma obecnie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu położonego w miejscowości S. przy ulicy (...).

Z. P. (2) nie kwestionowała w niniejszej sprawie faktu dokonania przez powoda wypowiedzenia łączącej jej z nim umowy na skutek zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta nie była również wątpliwa na tle dokumentów zgromadzonych w aktach. Wypowiedzenie miało swoje prawne podstawy i było skuteczne.

Z przytoczonego wyżej stanu faktycznego, ustalonego w oparciu o dokumenty zawarte w aktach sądowych wynika, że zajmuje ona przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Oczywistym jest, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S., jako właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 222 § 1 k.c. może żądać od osoby (osób), która(e) **faktycznie** włada jej rzeczą, aby rzecz ta została wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania orzeczonej rzeczy (nieruchomości) przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Biernie legitymowanym w sprawie jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej – w niniejszej sprawie pozwana nie wykazała, aby przysługiwało jej skuteczne względem powoda – jako właściciela – uprawnienie do władania rzeczą, jego nieruchomością. Na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez powoda, najem spornego lokalu wygasł, wskutek czego zaktualizowało się roszczenie powoda o zwrot przedmiotu najmu (675 k.c.). Wygaśnięcie umowy najmu skutkowało także wygaśnięciem prawa do zamieszkiwania w lokalu pozwanej, wywodzonego z prawa najemcy.

Zgodnie bowiem z treścią art. 675 § 1 zd. 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie (art. 675 § 2 k.c.).

Sąd uznał zatem za zasadne żądanie powoda w zakresie nakazania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu położonego w S. przy ul. (...) przez pozwaną Z. P. i dlatego orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Następnie Sąd zważył, iż zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014 poz. 150 z późn. zm.) 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 nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec 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 (art. 14 ust. 4 pkt. 2 ww. ustawy), chyba, że osoby te mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Okoliczność, iż pozwana Z. P. (2) została zakwalifikowana jako osoba niepełnosprawna, prowadzi do przyjęcia, że przysługuje jej ustalone w wyroku prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Z tych względu orzeczono jak w pkt II wyroku.

Stosownie do treści art.14 ust. 6 ustawy ww., sąd orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Stąd też orzeczenie o treści jak w pkt III wyroku.

O kosztach jak w pkt II wyroku orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804), przyjmując, że powód poniósł koszty wygranego przez niego procesu w wysokości 457,00 zł: opłata od pozwu 200,00 zł, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa – 17 zł, koszt zastępstwa procesowego przez profesjonalnego pełnomocnika – 240,00 zł.