

Sygn. akt I C 632/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K. Miejskiego Zarządu (...)** w K.

przeciwko **K. W. (1), N. K., J. K. (1) i A. H. (1)**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym K. W. (1), N. K. i J. K. (1), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
2. przyznaje pozwanym K. W. (1), N. K. i J. K. (1) uprawnienie do wspólnego lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym K. W. (1), N. K. i J. K. (1) przez Gminę K. oferty zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego;
4. powództwo w stosunku do pozwanego A. H. (1) oddala;
5. zasądza od pozwanych K. W. (1), N. K. i J. K. (1) solidarnie na rzecz powoda Gminy K. – Miejskiego Zarządu (...) w K. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 632/14

UZASADNIENIE

Gmina K. – Miejski Zarząd (...) w K., wystąpiła z żądaniem nakazania pozwanym W. K., N. K., A. H. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkaniowego położonego w K., przy ul (...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa argumentowała, iż pozwani używali sporny lokal na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego zawartej na czas określony od dnia 29.09.2011 r. do dnia 28.09.2012 r. Według oświadczenia powoda, przedmiotowa umowa przestała wiązać strony na skutek upływu okresu jej obowiązywania. Obecnie pozwani zajmują lokal bezumownie, co uzasadnia wniesienie powództwa.

Pozwana K. W. (1) oświadczyła, że zajmowany lokal przy ul. (...) jest lokalem socjalnym, który otrzymała po orzeczeniu eksmisji z mieszkania przy ul. (...). W przedmiotowym lokalu zamieszkuje razem z córką N. K., a od grudnia 2015 r. wraz z konkubentem J. K. (1). Natomiast syn A. H. (1) nie zamieszkuje i nigdy nie mieszkał w w/w lokalu.

Postanowieniem z dnia 20.01.2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego J. K. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. W. (1) była najemcą lokalu socjalnego położonego w K. przy ul. (...). Umowa zawarta została na czas określony od dnia 29.09.2011 r. do dnia 28.09.2012 r.

Dowód:

- umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 29.09.2011 r. - k. 4-5,
- pismo Urzędu Miasta K. z dnia 19.01.2011 r. - k. 6,

Umowa najmu lokalu socjalnego przestała wiązać strony, a K. W. (1) nie uzyskała zgody na ponowne nawiązanie stosunku najmu. Pismem z dnia 28.01.2013 r. Miejski Zarząd (...) wezwał K. W. (1) do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie 14 dni. Pozwana nie opuściła lokalu.

Dowód:

- pismo Urzędu Miasta K. z dnia 24.12.2012 r. - k. 7,
- pismo Miejskiego Zarządu (...) w K. z dnia 20.01.2013 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia - k.9-10,

Powódka pismem z dnia 18.04.2013 r. zawiadomiła pozwaną o wysokościach opłat dla korzystającego bezumownie z lokalu mieszkalnego.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 18.04. (...) - k.8.

Obecnie w spornym mieszkaniu zamieszkują: K. W. (1), jej córka N. K. oraz jej konkubent i ojciec N. K. - J. K. (1). Syn A. H. (1) nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. N. K. jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę z miesięcznym uposażeniem w wysokości 850 zł netto. K. W. (1) pozostaje w stosunku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę z miesięcznym uposażeniem 1.525,29 zł netto. N. K. i K. W. (1) nie legitymują się orzeczeniem stwierdzającym stopień niepełnosprawności wydanym przez (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności. J. K. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od grudnia 2015 r. W sierpniu 2015 r. uległ wypadkowi i w związku z tym doznał wielu obrażeń. Wymaga rehabilitacji i opieki. J. K. otrzymuje pomoc finansową w formie zasiłku stałego z tytułu niepełnosprawności w ramach ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej w kwocie 604 zł. J. K. (1) legitymuje się orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności wydanym przez (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności od dnia 09.11.2015 r. Wyżej wymienieni nie mają pod opieką osób małoletnich, nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w K. i nie otrzymują świadczeń rodzinnych z MOPS w K..

Dowód:

- pismo MOPS w K. z dnia 29.01.2015 r. - k. 33,
- pismo PUP w K. z dnia 12.01.2015 r. - k. 24,
- pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w K. z dnia 16.01.2015 r. - k. 26,
- przesłuchanie pozwanej K. W. (1) z dnia 11.02.2015 r. - k. 35,
- przesłuchanie pozwanej K. W. (1) z dnia 20.01.2016 r. - k. 65,
- pismo MOPS w K. z dnia 05.10.2015 r. - k. 48,
- pismo MOPS w K. z dnia 14.10.2015 r. - k. 50,

- pismo MOPS w K. z dnia 01.10.2015 r. - k. 51,
- pismo MOPS w K. z dnia 23.02.2016 r. - k. 66,
- pismo PUP w K. z dnia 01.10.2015 r. - k. 47,
- pismo PUP w K. z dnia 09.02.2016 r. - k. 64,
- pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w K. z dnia 29.09.2015 r. - k. 68.

Sąd zauważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powództwo jest, w ocenie sądu, zasadne w odniesieniu do pozwanych K. W. (1), N. K. i J. K. (1), natomiast podlegało oddaleniu co do pozwanego A. H. (1).

Sąd na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów ustalił, że po stronie powodowej istniało uprawnienie do domagania się od pozwanych wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. Nie budzi bowiem wątpliwości, iż łącząca strony umowa najmu z dnia 29.09.2011 r. wygasła wskutek upływu terminu na który została zawarta. W tych okolicznościach stwierdzić należy, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Żądanie powodowej Gminy zmierzające do odzyskania władztwa nad spornym lokalem mieszkalnym może być realizowane zarówno w oparciu o podstawę rzeczową wynikającą z art. 222 § 1 kc - 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, jak również podstawę obligacyjną z art. 675 § 1 kc (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 39/05). Po ustaniu stosunku najmu żądanie opuszczenia i opróżnienia lokalu może być orzeczone, gdy podmiot uprawniony (np. właściciel) nie włada lokalem mieszkalnym w dalszym ciągu zajmowanym przez podmiot nieuprawniony (np. byłego najemcę).

W toku postępowania na podstawie informacji uzyskanych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. oraz zeznań pozwanej K. W. (1), sąd ustalił, iż pozwany A. H. (1) nigdy nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. W myśl art. 25 k.c., miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, tj. miejsce, w którym koncentruje się ogół jej interesów. Są dwa integralnie związane składniki miejsca zamieszkania: obiektywny, czyli pobyt stały w danej miejscowości (corpus) oraz subiektywny w postaci uzewnętrzzonego zamiaru, woli tego pobytu (animus). Łączne występowanie tych składników pozwala wskazać daną miejscowość jako centrum życiowej aktywności osoby, w którym koncentrują się jej interesy osobiste i majątkowe. W świetle powyżej przedstawionej interpretacji pojęcia „centrum życiowego”, stanowiącego sine qua non dla legitymacji procesowej biernej w sprawie o eksmisję, Sąd nie miał wątpliwości, że A. H. (2) takowej nie posiada, albowiem po jego stronie nie występuje tak obiektywna, jak i subiektywna przesłanka wskazująca na fakt, iż w przedmiotowym lokalu koncentruje się ogół jego życiowych interesów. Ponadto, roszczenie windykacyjne zawarte w art. 222 § 1 k.c. służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. A. H. (2) nie sprawuje władztwa nad rzeczą, co do której prawo własności przysługuje stronie powodowej (nie zamieszkuje w spornym lokalu). Reasumując po stronie ww. nie występuje legitymacja procesowa bierna i w konsekwencji powyższego, należało względem niego powództwo oddalić.

Kolejnym zagadnieniem, które zostało poddane pod rozstrzygnięcie Sądu było ustalenie, czy pozwani: K. W. (1), N. K. i J. K. (2) należą do ustawowo określonego kręgu osób, którym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Po myśli art. 14 ust. 1 i ust. 4 pkt. 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia

wobec osób, których nakaz dotyczy biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Osobami, w stosunku do których w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, Sąd ma obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego są: kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, czy osoby posiadającej status bezrobotnego. 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 w szczególności wobec osoby niepełnosprawnej. Prawo do lokalu socjalnego przysługuje zatem w myśl powołanego przepisu pozwanym J. K. (1) jako niepełnosprawnemu oraz K. W. (1) i N. K. –sprawującymi nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą -jako osobom spełniającym przesłanki określone w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podstawą rozstrzygnięcia w omawianym zakresie, były informacje uzyskane z (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w K. W. w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, iż pozwany J. K. (1) legitymuje się orzeczeniem stwierdzającym umiarkowany stopień niepełnosprawności. Dodać należy, iż aktualnie obowiązująca ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej nie zawiera definicji ustawowej osoby niepełnosprawnej, odsyłając w tym zakresie do ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Ponadto, Sąd uznał w myśl art. 24 ustawy o ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w stosunku do K. W. (2) i N. K., iż prawo do lokalu socjalnego w zaistniałej sytuacji jest w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia treść art. 98 kpc. Ponieważ powód utrzymał się ze swoim roszczeniem, sąd zasądził od pozwanych solidarnie kwotę 200 zł tytułem kosztów procesu, która stanowi równowartość opłaty sądowej uiszczonej przez powoda od pozwu.