

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 17 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2018 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gmina W. Zarząd Zasobu Komunalnego z siedzibą we W.

przeciwko J. L.

o eksmisję

- I. nakazuje pozwanemu J. L., aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);
- II. ustala, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy W.;
- III. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- IV. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 marca 1995 r. Gmina W., właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), zawarła z M. L. i J. L. umowę najmu tego lokalu.

(bezsporne, a nadto dowód:

- decyzja, k. 5-6;
- umowa najmu, k. 7-10)

Z uwagi na zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, przekraczające trzy pełne okresy płatności, Gmina W. wypowiedziała M. L. i J. L. umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2014 r.

(dowód: - wezwanie do zapłaty, k. 11-12;

- wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 13-14;
- korespondencja strony powodowej, k. 15-19)

M. L. zmarła w dniu 27 września 2017 r.

J. L. nie figuruje w bazie osób korzystających z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych. Jest rencistą. Otrzymuje z tego tytułu świadczenie w wysokości 750 zł netto. nie figuruje w rejestrze bezrobotnych. Jest ona rencistką z prawem do renty w wysokości 1832 zł brutto.

(dowód: - pismo PUP, k. 43;

- pismo ZUS, k. 40, 41;

- pismo MOPS, k. 37-38;

- przesłuchanie pozwanego, protokół rozprawy z dnia 17 maja 2018 r.)

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 pozwany zajmuje lokal wskazany w części faktycznej uzasadnienia, będący własnością strony powodowej. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało mu skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Bezsporne jest, że zajmuje on ten lokal bez tytułu prawnego.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwany mógłby 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. Pozwany natomiast faktycznie włada lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje mu skuteczne względem tej strony uprawnienie do władania tym lokalem.

Pozwany zamieszkał w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą W.. Umowa ta została skutecznie wypowiedziana w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 11 ustawy). Oznacza to, że pozwany utracił tytuł prawny do tego lokalu, obejmuje go jednak 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 pozwanemu także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Przeciwnie, ponieważ stosunek prawny najmu został wypowiedziany i strony nie zawarły nowej umowy najmu lub innej (np. użyczenia), wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej, tj. od pozwanego.

Ponieważ pozwany nie ma 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.

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 pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a to z uwagi na jego wiek i wysokość dochodów. Pozwany jest rencistą z rentą w wysokości 750 zł netto.

Ustalając, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. w punkcie IV wyroku, zasądając od pozwanych – jako strony przegrywającej sprawę – koszty postępowania, na które składają się opłata sądowa od pozwu (200 zł) i koszt ustanowienia pełnomocnika w wysokości 220 zł, co ustalono na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Z tych motywów orzeczono jak w wyroku.