Sygnatura akt IX C 789/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 09-12-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Maja Zając

po rozpoznaniu w dniu 09-12-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. D. (1)

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu M. D. (1) aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. orzeka o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 91,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt IX C 789/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym W. W., A. K. i M. D. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że niesamodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) składa się z lokali (...)i (...). Najemcą lokalu nr 7c był pozwany W. W., a w lokalu zameldowani są pozostali pozwani. Najem lokalu ze względu na zwłokę w regulowaniu czynszu i innych opłat za trzy pełne okresy został wypowiedziany ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku. Strona powodowa odmówiła zawarcia z pozwanym M. D. (1) umowy najmu lokalu nr (...)z powodu niezamieszkiwania przez tego pozwanego w tym lokalu. Pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego o czym zostali poinformowani oraz wezwani do wydania lokalu, czego nie uczynili.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2012 roku Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanego W. W..

Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2014 roku Sąd umorzył postępowanie wobec pozwanej A. K..

W odpowiedzi na pozew pozwany M. D. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, iż zamieszkuje w lokalu nr (...)i nigdy nie zajmował lokalu oznaczonego nr (...), w związku z tym pozew przeciwko niemu był bezprzedmiotowy. Doprowadzenie do eksmisji pozwanego wobec braku lokalu socjalnego spowodowałoby jego bezdomność, bowiem nie stać go na wynajęcie lokalu

na wolnym rynku. Z zasad współżycia społecznego wynika, iż pozew winien zostać oddalony. Osoba młoda, która nie ma jeszcze żadnego dorobku, a przed sobą wiele lat życia nie może być pozbawiona jakichkolwiek szans, aby unormować sobie życie. Pozbawienie pozwanego możliwości zamieszkiwania stawia go na marginesie społeczeństwa. Strona powodowa nie dba o dobro mieszkańców, ale o to, by korzystnie sprzedać lokal mieszkalny. Pozwany w lokalu przebywa od 20 lat i nigdy wcześniej strona powodowa nie podejmowała z nim rozmów w przedmiocie opróżnienia lokalu. Pozwany nigdy nie został wezwany do opróżnienia lokalu.

Pismem z dnia 21 października 2014 roku strona powodowa sprecyzowała żądanie pozwu wskazując, iż domaga się opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanego M. D. (1) lokali mieszkalnych nr (...)i (...)położonych we W. przy ul. (...).

Pismem datowanym na dzień 21 października 2014 roku, które wniesione zostało dnia 17 listopada 2014 roku, strona powodowa cofnęła powództwo w zakresie żądania opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanego M. D. (1) lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W. przy ul. (...), podtrzymując żądanie wydania lokalu nr (...). Na cofnięcie pozwu pozwany M. D. (1) nie wyraził zgody.

* * *

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny :

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W. składa się z 5 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Trzy pokoje przydzielone zostały R. S., a dwa pokoje oraz kuchnię przydzielono pozwanemu W. W.. W ramach lokalu nr (...) strona powodowa wydzieliła dla celów ewidencyjnych jego części i oznaczyła je jako lokale mieszkalne nr (...)i (...).

Dnia 11 października 1977 roku strona powodowa zawarła z R. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...)składającego się z jednego pokoju wraz z używalnością kuchni, przedpokoju i łazienki.

Dnia 17 grudnia 1988 roku strona powodowa zawarła z pozwanym W. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki.

Strona powodowa zawarła z pozwanym W. W., w imieniu którego działała konkubina S. W., obowiązującą od dnia 1 kwietnia 1995 roku umowę najmu lokalu nr 7c składającego się z dwóch pokoi oraz kuchni, a także prawem wspólnego użytkowania z innym najemcą łazienki oraz przedpokoju. Pokoje oraz pomieszczenie kuchenne wskazane w treści umowy były tymi samymi pomieszczeniami, co wyszczególnione w treści umowy najmu z dnia 17 grudnia 1988 roku.

Dowód :

- ***karty ewidencyjne lokalu, akta lokalowe,***
- ***decyzja nr (...)o przydziale lokalu mieszkalnego, akta lokalowe,***
- ***umowa najmu z 11.10.1977 r., k. 8, 9,***
- ***umowa najmu z 17.12.1988 r., akta lokalowe,***
- ***umowa najmu lokalu mieszkalnego z czynszem regulowanym, akta lokalowe,***
- ***przesłuchanie pozwanego M. D. (1), k. 193***

R. S. zmarł dnia 23 kwietnia 1997 roku we W..

Dowód :

- ***odpis skrócony aktu zgonu R. S., k. 24***

Pozwany M. D. (1) zamieszkał w lokalu nr 7c w dzieciństwie wraz z ojcem i jego konkubiną za zgodą najemcy W. W.. Ostatecznie jego ojciec i jego konkubina (A. K.) wyprowadzili się z tego lokalu i w nim nie mieszkają.

***Dowód* : przesłuchanie pozwanego M. D. (1), k. 193**

Pismem z dnia 10 marca 2009 roku pozwany M. D. (1) wniósł o zawarcie z nim umowy najmu lokalu nr 7b.

W odpowiedzi pismem z dnia 6 kwietnia 2009 roku strona powodowa poinformowała pozwanego M. D. (1) o braku możliwości w oparciu o przepisy prawa miejscowego zawarcia umowy najmu lokalu nr (...). Wskazano, iż pozwany nie zamieszkiwał w lokalu nr (...), a w lokalu nr (...). Z oświadczenia pozwanego wynikało, iż nie znał zmarłego najemcy i nigdy z nim nie mieszkał, a lokal od śmierci najemcy stoi pusty i niezamieszkały.

***Dowód* :**

- ***wniosek z 10.03.2009 r. z załącznikami, k. 19 – 23,***
- ***pismo strony powodowej z 6.04.2009 r., akta lokalowe***

Pismem z dnia 3 listopada 2011 roku, doręczonym dnia 15 listopada 2011 roku, strona powodowa wypowiedziała pozwanemu W. W. stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...)ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku wobec zwłoki w płatności czynszu i innych opłat za używanie lokalu przekraczającą trzy pełne okresy płatności.

***Dowód* :**

- ***wypowiedzenie umowy najmu wraz z zpo, k. 15, 16, 18***

Pozwany W. W. wystąpił z powództwem o nakazanie M. D. (2), A. K. i M. D. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie mu pokoju stanowiącego integralną część lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...). Sprawa rozpoznawana była przez tutejszy Sąd pod sygnaturą akt IX C 324/09. Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2011 roku Sąd oddalił powództwo. Uzasadniając wyrok Sąd wskazał, iż powód nie udowodnił, iż skutecznie wypowiedział pozwanym łączący strony stosunek najmu lokalu nr 7c.

***Dowód* :**

- ***wyrok z 19.01.2011 r. w sprawie IX C 324/09 wraz z uzasadnieniem, k. 46 – 59***

W lokalu nr 7b nie jest zameldowana żadna osoba. W lokalu nr (...)zameldowani na pobyt stały byli pozwani A. K. i M. D. (1). Strona powodowa wszczęła procedurę wymeldowania w/w pozwanych. A. K. wymeldowała się ostatecznie z lokalu, gdyż w nim nie mieszka.

***Dowód* :**

- ***zaświadczenia o zameldowaniu, k. 10, 11,***
- ***pismo strony powodowej z 27.01.2014 r., k. 135,***
- ***pismo strony powodowej z 10.06.2014 r., k. 111***

Wyrokiem z dnia 14 marca 2014 roku tutejszy Sąd w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt II K 1213/13 uznał W. W. oskarżonego o to, że w okresie od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia 21 sierpnia 2013 roku we W., włamał się do trzech pokoi w mieszkaniu przy ul. (...), poprzez wyłamanie zamków w drzwiach przy pomocy nieustalonego narzędzia, a następnie zabrał w celu przywłaszczenia szafę, witrynę, szafkę, szafkę RTV, meble kuchenne dwupoziomowe, zmywarkę marki A., pralkę automatyczną marki P., sprzęty kuchenne, lodówkę, mikrofalówkę oraz fotel, tj. mienie o łącznej wartości 3950 zł na szkodę A. K. oraz telewizor marki LG, odtwarzacz DVD, odtwarzacz marki P., deskę do

prasowania, zegarek marki (...), bransoletkę, wieżę marki (...), deskę snowboardową, przenośny grzejnik olejowy marki S., zestaw sztućców w walizce, okap kuchenny, szafkę narożną, zestaw 10 tomów książek wydawnictwa (...), fotel obrotowy, lampę stojącą, portfel marki J., pudełko z szachami, czajnik bezprzewodowy marki P., frytkownicę elektryczną, tj. mienie o łącznej wartości 4600 zł na szkodę M. D. (1) za winnego zarzucanego mu czynu.

Dowód :

- ***wyrok z 14.03.2014 r. w sprawie II K 1213/13, k. 183, 184***

Pozwany M. D. (1) po dacie włamania nie zamieszkiwał na stałe w lokalu nr (...)i przebywał w nim jedynie sporadycznie. W pierwszym półroczu 2014 roku pozwany ten nie był widywany przez sąsiadów. W okresach nieobecności w lokalu pozwany M. D. (1) zamieszkiwał u swojej partnerki. W lokalu nr (...)brak licznika zużycia energii elektrycznej oraz paliwa gazowego. W lokalu nr (...)znajdują się przedmioty należące do pozwanego M. D. (1), ma on w tym lokalu zamknięty swój pokój. Pozwany M. D. (1) ma możliwość wejścia do lokalu nr (...) wyłącznie podczas obecności w nim pozwanego W. W. bądź w sytuacji, gdy pozwany W. W. zapomina zamknąć drzwi wejściowych na klucz.

Pozwany M. D. (1) trwale nie uiszcza żadnych opłat za lokal.

Dowód :

- ***notatka służbowa pracownika strony powodowej z 27.02.2014 r., k. 175,***
- ***protokół przesłuchania świadka z 3.03.2014 r., k. 120,***
- ***notatka służbowa pracownika strony powodowej z 26.05.2014 r., k. 113,***
- ***przesłuchanie pozwanego M. D. (1), k. 193***

W dniu 24 marca 2014 roku lokal nr (...)został przejęty w stanie wolnym przez stronę powodową.

Dowód :

- ***zawiadomienie o wolnym lokalu mieszkalnym, k. 176,***
- ***przesłuchanie pozwanego M. D. (1), k. 193***

Pozwany M. D. (1) w ramach umowy zlecenia wykonuje obowiązki pracownika ochrony i uzyskuje z tego tytułu wynagrodzenie w kwocie ok. 1 600 zł netto miesięcznie. Z wynagrodzenie pozwany utrzymuje wyłącznie siebie. Umowa zlecenia zawarta jest na okres do końca 2014 roku, ale pozwany ma promesę jej przedłużenia.

Dowód :

- ***przesłuchanie pozwanego M. D. (1), k. 193***

* * *

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części dotyczącej żądania wydania lokalu nr 7c.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, które włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Z powołanego przepisu wynika, że roszczenie powyższe nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela

tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie windykacyjnym zarzut dylatoryjny, iż przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa.

Bezsporne było w sprawie, iż pozwanemu M. D. (1) nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem nr (...) (podzielonego na lokalu nr (...)i (...)). Pozwany nigdy nie był najemcą tego lokalu, a zamieszkał w nim wraz z ojcem i jego konkubiną za zgodą najemcy W. W., który go też w tym lokalu zameldował. Podnajęcie lokalu przez najemcę (bez zgody Wynajmującego) nie stwarza jednak skutecznego względem właściciela prawa do władania lokalem.

Pozwany M. D. (1) starał się o zawarcie z nim umowy najmu lokalu nr 7b, strona powodowa odmówiła jednak zawarcia z nim takiej umowy. Odmowa taka dokonana w oparciu o przesłanki określone przepisami prawa miejscowego nie podlega kontroli Sądu, a osobom , które spełniają te przesłanki nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu, które może być skutecznie dochodzone przed sądem. Nota bene pozwany nie udowodnił, iż takie przesłanki spełniał, a jest to wątpliwe, gdyż trwale nie uiszcza żadnych opłat za lokal.

Zatem stronie powodowej przysługiwało skuteczne roszczenie windykacyjne w stosunku do pozwanego M. D. (1).

W sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, o czym orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 roku wydanym w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt I CSK 520/10. Wyjątkowość sprzeczności z zasadami współżycia społecznego roszczenia windykacyjnego ograniczona jest w zasadzie do osób, które ze względu na znaczne ubóstwo bądź bardzo ciężki stan zdrowia okazałyby się nieporadne życiowo i nie byłyby w stanie postarać się o znalezienie innego miejsca zamieszkania. Uzyskiwane przez pozwanego M. D. (1) comiesięczne wynagrodzenie nie pozwala uznać go za osobę ubogą, a co dopiero za osobę pozostającą w stanie znacznego ubóstwa. Wykonywana zaś przez tego pozwanego praca zarobkowa w charakterze pracownika ochrony powoduje, iż pozwanego nie można postrzegać również za osobę nieporadną życiowo. Od osoby wykonującej takiego rodzaju zawód wymagane są powiem określone cechy psychofizyczne i z całą pewnością osoby nieporadne życiowo nie zostałyby dopuszczone do wykonywania typowych dla tego zawodu czynności.

Sąd nie znalazł podstaw do uznania, iż żądanie wydania lokalu przez stronę powodową miałby być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podkreślenia wymaga, iż pozwany swoje potrzeby mieszkaniowe de facto zaspokaja od dawna poza lokalem objętym sporem, zamieszkuje bowiem u swojej partnerki. Nadto nie uiszcza trwale żadnych opłat za lokal.

W ocenie Sądu pozwanego M. D. (1) uznać należało za lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 roku, nr 71, poz. 733 z późn. zm.), gdyż władał lokalem początkowo za zgodą najemcy W. W..

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera katalog osób, w stosunku do których sąd obligatoryjnie orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku braku możliwości zamieszkania przez te osoby w lokalu innym niż zajmowany. Do osób tych zaliczono kobiety w ciąży, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, a także małoletnich, osoby niepełnosprawne lub osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby sprawujące nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi.

Na mocy zaś § 8 ust. 1 uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W. oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku. Pod pojęciem pozostawania w niedostatku należy na mocy § 3 pkt 6 lit. a wskazanej uchwały rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Od dnia 1 marca 2014 roku najniższa emerytura wynosi 844,45 zł.

Pozwany M. D. (1) nie należy do grona osób wyszczególnionych w treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów ani nie spełnia przesłanki pozostawania w niedostatku w świetle przepisów prawa miejscowego.

Pozwany M. D. (1) nie spełnia zatem przesłanek do obligatoryjnego przyznania mu prawa do lokalu socjalnego i w ocenie Sądu uzyskiwane przez niego dochody są wystarczające do zapewnienia jego potrzeb mieszkaniowych poprzez zawarcie na wolnym rynku umowy najmu lokalu mieszkalnego bądź jego części (pokoju). Niewykluczone również, iż pozwany M. D. (1) ma możliwość stałego zamieszkania wspólnie ze swoją partnerką w zajmowanym przez nią lokalu, skoro obecnie przez dłuższe okres czasu takowa sytuacja ma miejsce.

Jak ustalono pozwany M. D. (1) nie zamieszkiwał nigdy w lokalu nr 7b ani nie znajdowały się w lokalu tym żadne należące do niego przedmioty, co wynika z zeznań pozwanego.

Lokal ten znajduje się obecnie w stanie wolnym i został przez stronę powodową przejęty dnia 24 marca 2014 roku. Ponadto strona powodowa cofnęła w tymże zakresie powództwo, na co pozwany zgody nie wyraził. Dlatego też żądanie nakazania pozwanemu M. D. (1) opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr 7b zostało oddalone, gdyż w świetle art. 203 par.1 kpc na skuteczne cofniecie pozwu w tym zakresie wymagana była zgoda pozwanego. Powództwo dotyczące tego lokalu nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż pozwany tego lokalu nie zajmuje, a strona powodowa już go odzyskała i przejęła w stanie wolnym.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka A. K.. Świadek ten wyprowadził się z lokalu nr (...)i od dłuższego czasu zamieszkuje pod innym adresem, tym samym nie dysponuje ona wiedzą kto i w jakim zakresie zamieszkuje obecnie w przedmiotowym lokalu, zaś okoliczność zamieszkiwania pozwanego M. D. (1) w lokalu nr (...)była bezsporna, skoro strona powodowa domagała się jego opuszczenia przez pozwanego, a pozwany potwierdzał, że ten lokal zajmuje.

O kosztach procesu sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, wyrażoną w treści art. 100 k.p.c.

Wobec tego, że strona powodowa wygrała sprawę w 50 %, Sąd zasądził od pozwanego na jej rzecz koszty procesu w wysokości ***91,50 zł*** (pkt IV sentencji wyroku).

Koszty poniesione przez stronę powodową to: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej w wysokości 120 zł. Łącznie: 320 zł x 50 % = 160 zł.

Koszty poniesione przez pozwanego to: koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej w wysokości 120 zł oraz opłata skarbowa od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łącznie: 137 zł x 50 % = 68,50 zł.

160 zł – 68,50 zł = 91,50 zł, która to kwota podlegała zasądzeniu na rzecz strony powodowej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.