

Sygn. akt. I C 3607/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014.

Sąd Rejonowy w Białymstoku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Andrysewicz

Protokolant: Bożena Chociej

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy B.– Zarządu Mienia Komunalnego**

przeciwko **E. B., G. B. (1), K. B. (1), K. B. (2), B. B.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. B., G. B. (1), K. B. (2), B. B., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie B.– Zarządowi Mienia Komunalnego w B.lokal mieszkalny numer (...)położony przy ulicy (...)w B.;

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanej K. B. (1),

III. orzeka o uprawnieniu pozwanych E. B., G. B. (1), K. B. (2), B. B. do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do E. B., G. B. (1), K. B. (2), B. B. do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

SSR Elżbieta Andrysewicz

Sygn. akt I C 3607/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina B.– Zarząd Mienia Komunalnego w B.skierowała przeciwko E. B., G. B. (1), K. B. (1), K. B. (2)oraz B. B.powództwo, w którym domagała się nakazania pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w B.przy ul. (...)i jego wydania powodce, a także solidarnego zasądzenia od pozwanych E. B., G. B. (1), K. B. (1), K. B. (2)oraz B. B.na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka w uzasadnieniu powództwa wskazała, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwani nabyli prawo do wskazanego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 20.01.2011 roku, która następnie została wypowiedziana – ze skutkiem na dzień 31.03.2013 roku, z powodu nieuregulowania należności z tytułu opłat czynszowych. Strona powodowa podała, iż poinformowała pozwanych – pismem z dnia 27.09.2013 roku, o terminie protokolarnego przekazania lokalu, jednakże pozwani nie opróżnili zajmowanego bez tytułu prawnego mieszkania.

Na rozprawie pozwani zgodnie wnosili o oddalenie powództwa lub ewentualnie o wstrzymanie eksmisji do czasu zakończenia edukacji przez K. B. (2) i B. B.. Na rozprawie pozwany K. B. (3) podał, że w mieszkaniu przy ul. (...) mieszka wspólnie z E. B., K. B. (2) oraz B. B., zaś pozwana K. B. (1) w mieszkaniu tym jest jedynie zameldowana, mieszka zaś na stacji – w B. na osiedlu (...). Pozwany potwierdził, że zajmował lokal na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony od 2011 roku, która to umowa została wypowiedziana przez powódkę ze względu na zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Pozwany oświadczył, iż stara się o dodatkowe zatrudnienie z celu spłaty zadłużenia. Wskazał zarazem, iż obecne dochody pozwanych nie pozwalają na pokrycie bieżących opłat czynszowych, ani tym bardziej na uregulowanie zadłużenia (k.52, 53).

Pozwana K. B. (1) oświadczyła, iż nie mieszka w mieszkaniu przy ul. (...). Obecnie zamieszkuje w lokalu położonym w B. przy ul. (...) (k.53).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani E. B., G. B. (1), K. B. (2), oraz B. B. zajmują lokal mieszkalny przy ulicy (...) w B. stanowiący własność Gminy B.- Zarządu Mienia Komunalnego w B.. Powódkę z pozwanymi G. i E. B. łączyła umowa najmu z dnia 20.01.2011 roku o nr (...).(…), zawarta na czas nieoznaczony (k. 9 – 11). Zgodnie z § 3 wskazanej umowy do zamieszkania w przedmiotowym lokalu uprawnione były następujące osoby: E. B., G. B. (1), K. B. (1), K. B. (2) oraz B. B..

W dniu 07.02.2013 roku powódka wypowiedziała pozwanym G. i E. B., w trybie art. 11 ust. 2 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 r. nr 31 poz 266 ze zm.), umowę najmu z uwagi na niespłacenie w wyznaczonym terminie zaległości w opłatach czynszowych i opłatach niezależnych od wynajmującego (k.13). W piśmie tym, powódka wskazała, iż koniec okresu wypowiedzenia przypada na dzień 31.03.2013 roku. Wcześniej, w dniu 27.11.2012 roku, skierowano do pozwanych wezwanie do zapłaty zaległości w opłatach czynszowych i opłatach niezależnych od wynajmującego i poinformowano, iż brak spłaty zadłużenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania, skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu.

Od dnia 01.04.2013 roku pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pozwani, pismem z dnia 27.09.2013 roku, wzywani byli przez stronę powodową do protokolarnego przekazania przedmiotowego lokalu w dniu 10.10.2013 roku (k.16).

Z informacji uzyskanych z Powiatowego Urzędu Pracy w B. wynika, iż pozwana E. B. figuruje w ewidencji bezrobotnych od dnia 13.01.2012 r., nie pobiera jednak z tego tytułu żadnego zasiłku (k.39). Pozwana nie została zaliczona do osób niepełnosprawnych (k.46).

Pozwany G. B. (1) nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w B. (k. 37). Został zaliczony, przez Miejski Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w B., na posiedzeniu w dniu 20.12.2004 roku do lekkiego stopnia niepełnosprawności wg. kodu O na stałe, zaś na posiedzeniu w dniu 23.09.2011 roku do lekkiego stopnia niepełnosprawności wg. kodu R/O na stałe (k.46). Z zawodu jest archiwistą. Pracuje jako dozorca - palacz i zarabia „najniższą krajową”. Dodatkowo uzyskane dochody przeznaczal na spłatę zadłużenia (k. 52v).

Pozwana K. B. (1) ma 24 lata. Nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w B. (k. 41), nie została zaliczona do osób niepełnosprawnych (k.46). Zamieszkuje od 06.02.2011. w mieszkaniu na ul. (...) w B. i prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe. W mieszkaniu przy ul. (...) nie posiada swoich rzecz (k. 53).

Pozwana K. B. (2) ma 22 lata. Jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna od dnia 20.02.2013 roku, nie posiada prawa do zasiłku (k.43). Nie jest zarejestrowana jako osoba niepełnosprawna w Miejskim Zespole do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w B. (k.46). Zamieszkuje wraz z rodzicami jest na ich utrzymaniu, uczy się w systemie zaocznym w klasie maturalnej (k.52,53).

Pozwany B. B. ma 20 lat. Nie figuruje w ewidencji w Powiatowym Urzędzie Pracy w B. (k.) Nie jest również zarejestrowany jako osoba niepełnosprawna w Miejskim Zespole do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w B. (k.46). Zamieszkuje wraz z rodzicami, jest na ich utrzymaniu i czy się w technikum budowlano – geodezyjnym (k.53)

Pozwani korzystali ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w B. w 2011 i 2012 roku. Od lipca 2012 roku pozwanym nie są udzielane świadczenia z pomocy społecznej (k.48). Żaden z pozwanych nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych (k.50).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, iż pozwani zajmowali przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu. Pozwani przyznali, że umowa najmu została im wypowiedziana z powodu zadłużenia, uprzednio byli wzywani do uregulowania zadłużenia, którego nie zapłacili, bowiem nie stać ich było na to. Aktualnie ich zadłużenie sięga ok. 13 000 zł. Okoliczności te znajdują potwierdzenie w załączonych do pozwu dokumentach.

Nie budzi też wątpliwości, że w lokalu numer (...) przy ulicy (...) zamieszkują obecnie E. B., G. B. (1), K. B. (2) oraz B. B..

Ustanie stosunku zobowiązaniowego nawiązanego na podstawie umowy, która została skutecznie wypowiedziana, rodzi obowiązek wydania lokalu przez byłego najemcę oraz osoby, które od niego wywodzą swe uprawnienia do zamieszkiwania w tymże. Ten skutek o charakterze zobowiązaniowym znajduje wzmocnienie w płaszczyźnie prawnorzeczowej wobec faktu przysługiwania powódce prawa własności wynajmowanego lokalu.

Zgodnie bowiem 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. Treścią przewidzianego w powyższym przepisie roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności” (T. A. Filipiak, Komentarz do art. 222 Kodeksu cywilnego, LEX 2009).

W tej sytuacji należy stwierdzić, że powódka była uprawniona do podjęcia czynności zachowawczej jaką stanowi wniesienie powództwa o opróżnienie i wydanie lokalu przez osoby zajmujące go bez tytułu prawnego.

Są nimi jednak – wbrew stanowisku prezentowanemu w pozwie – jedynie E. B., G. B. (1), K. B. (2) oraz B. B.. Pozwana K. B. (1) w istocie także nie posiadająca tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, jednak – w związku z nie zamieszkiwaniem w lokalu – swoim zachowaniem nie narusza żadnych praw powódki.

Nie ma znaczenia w sprawie okoliczność zameldowania pozwanej K. B. (1) pod adresem Armii Krajowej 31 m 81. Czynność zameldowania jest instytucją z zakresu prawa administracyjnego. Fakt zameldowania nie przesądza o władaniu lokalem, stwarza jedynie domniemanie faktycznego tam zamieszkiwania, które może być w obalone. W rozpatrywanej sprawie wiarygodne i zgodne zeznania strony pozwanej wykazały, że pozwana K. B. (1) od momentu zawarcia umowy najmu w mieszkaniu tym nie zamieszkiwała. Nie posiada w nim swoich rzeczy i nie jest zainteresowana przebywaniem tam. Od 3 lat prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe i zamieszkuje ze swoim przyszłym mężem w innym lokalu mieszkalnym. W tej sytuacji fakt jej zameldowania w lokalu powoda nie uzasadnia sam w sobie żądania nakazania eksmisji. Żądanie opróżnienia i wydania lokalu (eksmisji) dotyczy sfery faktycznego władania lokalem przez pozwanego; jedynie osoba, która faktycznie mieszka w lokalu lub w inny sposób przejawia wolę posiadania lokalu (przetrzymuje tam swoje rzeczy, dysponuje kluczami do lokalu) jest legitymowana biernie w

sprawie o eksmisję, bowiem tylko wobec takiej osoby orzeczenie uwzględniające powództwo z założenia może być w istocie wykonane.

Ciężar wykazania legitymacji biernej pozwanego obciąża powoda, on bowiem wnosząc pozew kieruje roszczenie procesowe przeciwko określonej osobie. O ile nie budziło wątpliwości, że legitymacja ta przysługuje pozwanym E. B., G. B. (1), K. B. (2) oraz B. B., to w świetle wyjaśnień pozwanych (k.52-53), jak również przedstawionych przez powódkę notatek służbowych sporządzonych przez przedstawicieli Zarządu Mienia Komunalnego w B.(k. 14 i 15), z których zgodnie wynika, że pozwana K. B. (1) nie mieszka w przedmiotowym lokalu, powództwo w stosunku do K. B. (1), jako nieuzasadnione, należało oddalić.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 powołanej wcześniej 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. W myśl art. 14 ust. 3 wskazanej ustawy, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

W art. 14 ust. 4 ustawodawca wyliczył taksatywnie kategorie osób, którym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o ile osoby te nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Należą do tego kręgu, m. in. osoby niepełnosprawne oraz osoby posiadające status bezrobotnego. Jak wynika z materiału dowodowego niniejszej sprawy, pozwani G. B. (1), E. B. oraz K. B. (2) należą do kategorii osób wymienionych w powołanym przepisie. Pozwanym G. B. (2) i K. B. (2) prawo do lokalu socjalnego przysługuje ze względu na posiadany przez nie status bezrobotnego, zaś pozwanemu G. B. (1) prawo to przysługuje z uwagi na orzeczony stopień niepełnosprawności.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż wobec pozwanego B. B. na dzień zamknięcia rozprawy nie istniał obligatoryjny nakaz orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwany nie zaliczał się bowiem do żadnej kategorii osób wyszczególnionych w art. 14 ust.4 wskazanej ustawy. Mając jednak na względzie dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu (zachowywał się właściwie, nie czynił uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku) oraz szczególne okoliczności majątkowe (pozwany pozostaje na wyłącznym utrzymaniu rodziców, pobiera naukę w trybie dziennym w technikum budowlano – geodezyjnym, w związku z czym nie posiada możliwości zarobkowych), Sąd doszedł do przekonania, że zaistniały w stosunku do niego szczególne okoliczności, o których mowa w art. 14 ust. 3 powoływanej ustawy, uzasadniające udzielenie mu ochrony poprzez przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Z uwagi na fakt, iż żadna z tych osób nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, pozwanym G. B. (1), E. B., K. B. (2) oraz B. B. przyznać należało uprawnienie do lokalu socjalnego oraz nakazać, zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 6 ustawy, wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc, zgodnie z którym, w wypadkach szczególnie uzasadnionych, Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami procesu. Do przyczyn stanowiących szczególne okoliczności uzasadniające odstępstwo od zasad ogólnych zalicza się m.in. wyjątkowo ciężką sytuację strony przegrywającej (orzeczenie SN z dnia 17 listopada 1972 roku, I PR 423/72, OSN 73/7-8/138).

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że sytuacja majątkowa i zarobkowa pozwanych, stanowi okoliczność o której mowa w tym przepisie. Jedynym źródłem utrzymania pozwanych G. B. (1), E. B., K. B. (2) oraz B. B. są dochody osiągnięte przez G. B. (1) w wysokości około 1 200 zł miesięcznie. Dwoje z pozwanych – K. i B. B. kontynuują naukę, w związku z czym nie osiągają dochodów. Wskazać jednocześnie należy, iż również możliwości zarobkowe pozwanego G. B. (1) ulegają znacznym ograniczeniom – ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności.

SSR Elżbieta Andrysewicz