

Sygn. akt: I C 1065/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Edyta Staszkiwicz-Tkacz
Protokolant:	sekretarka Karolina Butkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2017 r. w Suwałkach

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej S. reprezentowanej przez Zarząd (...) sp. z o.o. w S.

przeciwko J. G. (1), J. J. (1), W. J., A. J.

o eksmisję

I. Nakazuje pozwanej J. G. (1) opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

II. Oddala powództwo w stosunku do pozwanych J. J. (1), W. J. i A. J..

III. Przyznaje pozwanej J. G. (1) prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Miejską S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

IV. Odstępuje od obciążania pozwanej J. G. (1) kosztami procesu należnymi stronie powodowej.

SSR Edyta Staszkiwicz-Tkacz

Sygn. akt I C 1065/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska S. reprezentowana przez Zarząd (...) sp. z o.o. w S. domagał się nakazania pozwanym J. G. (1), J. J. (1), W. J. i A. J. opuszczenia i opróżnienia z rzeczy lokalu socjalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i wydania przedmiotowego lokalu powodowi. Jednocześnie powód wnosił o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że powódka jest właścicielką lokalu socjalnego przy ul. (...). Z pozwanymi została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego stwierdzająca przedmiot i warunki najmu. Umowa została zawarta na czas określony i stosunek najmu zakończył się z dniem 31.12.2015r. Pozwani obecnie nie mają już tytułu prawnego do zajmowania lokalu socjalnego oraz nie opuścili spornego lokalu. Wobec powyższego powód uznał wniesienie pozwu za uzasadnione.

Pozwana J. G. (1) na rozprawie wskazała, iż faktycznie mieszka w mieszkaniu socjalnym, które otrzymała od (...)u. Jej córka J. J. (1) ze swoimi dziećmi W. i A. J. nie mieszka z nimi. Jej mieszkanie to jeden pokój z kuchnią i nie ma w nim warunków dla małżeństwa z dziećmi. Potwierdziła, iż od 2015r. mieszka tam bez umowy, ale czynsz ciągle opłaca. Dodatkowo jest inwalidką, ma grupę niepełnosprawności, jest pod stałą opieką lekarzy specjalistów, wymaga leczenia.

Pozwana J. J. (1) na rozprawie w dniu 13.07.2017r. wskazała, iż nie mieszka w mieszkaniu wskazanym w pozwie ze względu na brak warunków. Aktualnie z mężem i dziećmi - W. J. i A. J. mieszka w wynajmowanym mieszkaniu przy ulicy (...). Tam koncentruje się jej życie.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 29.12.2013r. pomiędzy Miastem S. Zarządem (...) w S. a J. G. (1) została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) w budynku nr (...) o powierzchni użytkowej 39,11 m², w tym mieszkalnej (...) m² składającego się z 2 izb. Do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą uprawnione zostały J. G. (2) i W. J.. Umowa została zawarta na czas oznaczony tj. do 31.12.2015r. (dowód: umowa k. 5-6)

W spornym lokalu zamieszkuje wyłącznie J. G. (1). J. J. (1) oraz jej córki W. i A. J. mieszkają w wynajętym mieszkaniu przy ulicy (...) w S.. W lokalu przy ulicy (...) są zameldowane, ale fizycznie tam nie mieszkają. (bezsporne, dodatkowo zeznania J. G. (1) i J. J. (1)).

J. G. (1) jest rencistką i pobiera z ZUS rentę, oraz pobiera z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. zasiłek dla opiekuna w wysokości 520,00 zł. J. G. (1) posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności od 08.05.2016r. do 30.09.2017r. Natomiast J. J. (1) pobiera z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. świadczenie wychowawcze w wysokości 1000,00 zł. Obecnie nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna. (dowód: pismo (...) w S. k. 44, zaświadczenia z PUP k. 47, pismo ZUS k. 50,52, 59, 60 orzeczenie k. 58).

J. G. (1) nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, do którego mogłaby się przeprowadzić (bezsporne).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne wobec J. G. (1). Natomiast odnośnie J. J. (1), W. J. i A. J. powództwo jako bezzasadne podlega oddaleniu.

Podstawą zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia jest art. 222 § 1 kc.

Zgodnie z tymże przepisem 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.

Z przepisu tego wynikają więc następujące przesłanki roszczenia windykacyjnego, które muszą zaistnieć kumulatywnie:

1. prawo własności rzeczy,
2. faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane przez inną osobę,
3. brak tytułu prawnego innej osoby do władania rzeczą.

W przedmiotowej sprawie wszystkie powyższe przesłanki zachodzą w stosunku do J. G. (1).

Powód jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwana J. G. (1) przedmiotowy lokal zajmuje od 01.01.2016r. bez tytułu prawnego, bowiem obowiązująca w/w pozwaną umowa najmu lokalu skutecznie wygasła. Ustanie stosunku zobowiązaniowego rodzi obowiązek wydania lokalu przez byłego najemcę oraz osoby, które wywodzą swe uprawnienia do zamieszkiwania w tymże lokalu.

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. Jest nią jednak – wbrew stanowisku prezentowanemu w pozwie – jedynie J. G. (1). Pozwana J. J. (1) oraz pozwane jej córki A. i W. J. w istocie także nie posiadające tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, jednak – w związku z nie zamieszkiwaniem w lokalu – swoim zachowaniem nie naruszają żadnych praw powódki. Nie ma znaczenia w sprawie okoliczność zameldowania pozwanej J. J. (1) i córek W. i A. J. pod adresem S. ul. (...). 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 J. J. (1) z mężem i córkami mieszka w innym mieszkaniu. Bowiem wynajmują mieszkanie w S. przy ulicy (...) i to tam koncentruje się ich życie. Nie posiada w spornym lokalu swoich rzeczy i nie jest zainteresowana przebywaniem tam. W tej sytuacji fakt zameldowania w lokalu powoda nie uzasadnia sam w sobie żądania nakazania eksmisji. Żądanie opróżnienia i wydania lokalu (eksmisji) dotyczy sfery faktycznego władania lokalem przez pozwanych; jedynie osoba, która faktycznie mieszka w lokalu lub w inny sposób przejawia wolę posiadania lokalu (przechowuje 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 pozwanej J. G. (1), to w świetle zeznań pozwanych (k.62-63), jak również przedstawionych przez powódkę oświadczeń wynika, że pozwana J. J. (1), W. J. i A. J. nie mieszka w przedmiotowym lokalu. Dlatego powództwo w stosunku do nich, jako nieuzasadnione, należało oddalić. (pkt. II wyroku)

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (...) Dz. U. 2016.1610 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 w/w akcie prawnym 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, pozwana J. G. (1) należy do kategorii osób wymienionych w powołanym przepisie. Pozwanej J. G. (1) prawo do lokalu socjalnego przysługuje ze względu na posiadane przez nią orzeczenie o stopniu niepełnosprawności.

Z uwagi na fakt, iż J. G. (1) nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, przyznać należało jej uprawnienie do lokalu socjalnego oraz nakazać, zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 6 ustawy, wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Miejską S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. (pkt. III wyroku)

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc (w zakresie oddalenia powództwa, stąd brak kosztów od pozwanych J., W. i A. J.) oraz 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 pozwanej J. G. (1), stanowi okoliczność o której mowa w tym przepisie. Jedynym źródłem utrzymania pozwanej jest renta i zasiłek opiekuńczy. Jest ona osobą

niepełnosprawną, stale leczącą się. W ostatnim okresie przeszła leczenie onkologiczne i niewykluczone pozostaje dalsze leczenie w tym zakresie. Dlatego też Sąd orzekł jak w pkt. IV wyroku.

SSR Edyta Staszkiwicz-Tkacz