

Sygn . akt I C 1386/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Paszczyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 września 2016r.

sprawy

z powództwa **Miasta K. (NIP (...))**

przeciwko pozwanym **I. R. (PESEL (...)), J. R. (PESEL (...)) i A. R. (PESEL (...))**

o nakazanie

1. nakazuje pozwanym I. R., J. R. i A. R. ażeby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) o łącznej pow. 50,81m², składającego się z trzech izb z pomieszczeniem przynależnym,
2. orzeka, iż pozwanym I. R., J. R. i A. R. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
3. zasądza solidarnie od pozwanych I. R., J. R. i A. R. na rzecz powoda Miasta K. kwotę 320,00zł (trzysta dwadzieścia złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00zł (sto dwadzieścia złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1386/15

UZASADNIENIE

W dniu 10 czerwca 2015r. powód Miasto K. skierował do tut. Sądu żądanie nakazania pozwanym I. R., J. R. i A. R. opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) oraz żądanie zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż w okolicznościach dotyczących sytuacji faktycznej pozwanych ujawniły się podstawy do rozwiązania stosunku obligacyjnego, że powód złożył pozwanym skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu i że pozwani posiadają stanowiącą jego własność nieruchomość, po ustaniu łączącego strony stosunku obligacyjnego, bez tytułu prawnego.

Pozwani I. R., J. R. i A. R. sprzeciwili się żądaniu pozwu i wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Powodowie wskazali, że złożyli wniosek do powoda o ustanowienie odrębnej własności wynajmowanego przez nich lokalu oraz przeniesienia na nich prawa własności i w tym zakresie uzyskali ekspektatywę powstania tego uprawnienia, której warunki do chwili obecnej nie zostały przez powoda spełnione. Powodowie podnieśli również, że ponoszą koszty utrzymania tego lokalu i z niego korzystają oraz że nie zaistniały warunki określone przez powoda w oświadczeniu o wypowiedzeniu stosunku najmu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód Miasto K. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...).

W dniu 2 stycznia 1995r. powód Miasto K. zawarł z pozwaną I. R. umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości. Uprawnionymi do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu byli również pozwany J. R. – mąż pozwanej oraz A. R. – syn pozwanej i pozwanego J. R..

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Kontrakt wiążący strony określał przedmiot umowy, wysokość należności czynszowych, prawa i obowiązki wynajmującego i najemców.

Pozwani w okresie trwania umowy najmu i w chwili obecnej ponoszą bieżące koszty utrzymania lokalu oraz uiszczają czynsz.

(umowa najmu k. 6-6v, aneks do umowy k. 7-9, karta lokalu k. 11, 146, 147, przesłuchanie pozwanej I. R. k. 141-141v)

Od 2007r. pozwani posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości w postaci domu, która zabezpiecza ich potrzeby mieszkaniowe. Każdy z pozwanych posiada źródło utrzymania. W lokalu mieszkalnym stanowiącym własność powoda, który był przedmiotem najmu pozwani nie przebywają na stałe korzystając z niego jedynie okazjonalnie.

(pismo powoda k. 47, oświadczenie k. 48, zeznania świadka K. B. k. 114-114v, częściowo przesłuchanie pozwanej I. R. k. 141-141v)

W dniu 16 lipca 2001r. pozwani wystąpili do powoda o ustanowienie odrębnej własności wynajmowanego przez nich lokalu oraz przeniesienia na nich prawa własności. Postępowanie dotyczące wniosku pozwanych zostało wszczęte i zaopiniowane pozytywnie przez powoda.

W dniu 23 października 2007r. do Urzędu Miejskiego Wydziału Spraw (...) i Mieszkaniowych wpłynął wniosek pozwanego A. R. o przydział przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Powód do chwili obecnej nie ustanowił odrębnej własności wynajmowanego przez pozwanych lokalu oraz nie przeniósł na pozwanych prawa własności, natomiast w dniu 21 października 2015r. organ doradczy Prezydenta Miasta – Komisja Mieszkaniowa wydał negatywną opinię w kwestii przyznania pozwanemu A. R. tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(podanie k. 52, pismo k. 53, 54, prezentata k. 55, 158, pismo k. 57, 58, 59-60, 61-62, 63, 64-65, 66, 67-68, 85, 106, 107, 111, 112, 137-139, 144, 149, 150, 154, 156, 157, zaświadczenie k. 110, oświadczenie k. 115, przesłuchanie pozwanej I. R. k. 141-141v)

W dniu 25 września 2007r. powód Miasto K. złożył pozwanym I. R., J. R. i A. R. oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 31 października 2007r. Jako podstawę prawną tej czynności prawnej oznaczono treść art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W dniu 26 marca 2014r. powód Miasto K. złożył pozwanym I. R., J. R. i A. R. kolejne oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 30 września 2014r. Jako podstawę prawną tej czynności prawnej oznaczono treść art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie w treści tego drugiego oświadczenia powód zawarł zapis o anulowaniu pierwotnego oświadczenia.

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2014r. do dnia 30 września 2014r. wynosił 3.810zł.

(oświadczenie k. 145, 12, 155, obwieszczenie wojewody (...) k. 148)

Powód wezwał pozwanych do opuszczenia i wydania nieruchomości.

Pozwani, pomimo wezwania przez powoda do dobrowolnego opuszczenia i wydania nieruchomości zajmują przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego.

(wezwanie k. 16)

Sąd odmówił atrybutu wiarygodności depozycjom pozwanej I. R. w zakresie jej wypowiedzi, gdzie podaje ona, że po tym jak pozwani J. R. i I. R. wybudowali dom, to pozwany A. R. nadal mieszkał w lokalu wynajmowanym od powoda albowiem wypowiedź ta pozostaje w opozycji do uznanych w całości za wiarygodne zeznań świadka K. B., która opisała sposób, charakter i częstotliwość korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego powoda oraz do dokumentarnego materiału dowodowego.

Sąd w całości dał wiarę dokumentom znajdującym się w aktach sprawy, gdyż nie ujawniły się żadne podstawy uzasadniające kwestionowanie prawidłowości i poprawności ich sporządzenia przez uprawnione do tego organy i w formie przepisanej, a powyższe nie było negowane przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Windykacyjne roszczenie powództwa jest zasadne i znajduje podstawę prawną w treści art. 222 § 1 kc.

Na podstawie 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 art. 222 § 1 kc roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy ono przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Konstrukcja roszczenia windykacyjnego służy ochronie prawa własności przed jakimikolwiek naruszeniami pochodzącymi od osób nieuprawnionych do władania rzeczą. Z istoty prawa własności wynika bowiem, że właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i nią rozporządzać. W tym miejscu należy podkreślić, że w doktrynie prawa cywilnego powszechnie akceptowany jest pogląd, że prawnorzeczowe środki ochrony własności mają charakter obiektywny, zależą bowiem jedynie od naruszenia prawa własności.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, iż powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje, że pomiędzy powodem i pozwanymi istniała ważna i skuteczna umowa najmu nieruchomości w rozumieniu art. 659 kc w zw. z art. 680 i n. kc, która została prawidłowo i właściwie wypowiedziana, wskutek przysługiwania najemcom tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości i możliwości używania tego lokalu przez lokatorów, który spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego oraz wskutek niezamieszkiwania najemców przez okres dłuższy niż 12 miesięcy w wynajmowanym lokalu, z uwzględnieniem wymagań przewidzianych w art. 11 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 14.150 – j.t.) oraz że pozwani w czasie istnienia stosunku obligacyjnego łączącego ich z powodem posiadali atrybut, o którym mowa w art. art. 2 ust. 1 pkt 1 i 3 w/w ustawy.

Najem jest tego rodzaju stosunkiem zobowiązaniowym, mocą którego jedna jej strona udostępnia korzystanie z jej rzeczy drugiej stronie, przy czym konieczną cechą najmu jest jego odpłatność.

W wyniku umowy najmu najemca staje się posiadaczem zależnym rzeczy oddanej mu przez wynajmującego. Jego posiadanie wyraża się faktycznym władztwem nad rzeczą oraz wolą sprawowania władztwa dla siebie w ramach stosunku zależności wynikającego z umowy (art. 336 kc in fine).

Przez wynagrodzenie za używanie rzeczy należy rozumieć nie tylko uiszczenie opłaty za efektywne korzystanie z nieruchomości, lecz także pokrywanie wszelkich wydatków i ciężarów, do których zaliczyć trzeba między innymi podatki i daniny publiczne. Podatki i inne daniny publiczne są elementem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Wszystkie zaprezentowane powyżej warunki zaistniały w realiach przedmiotowej sprawy.

Strony w ramach istniejącego kontraktu uzgodniły elementy przedmiotowo i podmiotowe istotne oraz w sposób jednoznaczny i indywidualny określiły prawa i obowiązki podmiotów zobowiązań.

Kontrakt został zawarty w formie pisemnej i miał charakter bezterminowy.

Pozwani zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości i w ramach istniejącego stosunku obligacyjnego używali przedmiotowej nieruchomości do czasu uzyskania przez nich tytułu prawnego do innej nieruchomości oraz uiszczali powodowi umówiony czynsz.

W tym miejscu należy odnieść się do istnienia w warunkach przedmiotowej sprawy dwóch oświadczeń powoda o rozwiązaniu stosunku najmu oraz o zawarciu w treści tego drugiego oświadczenia zapisu o anulowaniu pierwszego.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że każde z tych oświadczeń posiadało swoją realną podstawę faktyczną, a także prawną weryfikowalną przez pryzmat materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu i ocenianą pozytywnie przy subsumcji pod normy z art. 11 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 14.150 – j.t.).

Przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli należy uwzględnić nie tylko reguły interpretacyjne wynikające z art. 65 kc, ale także treść przepisów normujących konkretny typ umowy.

O kwalifikacji prawnej danego stosunku decydują jego elementy przedmiotowo istotne.

Proces interpretacji oświadczeń woli w celu określenia ich skutków powinien uwzględniać zamiar i cel tej czynności. Dla ustalenia rzeczywistej woli stron znaczenie mogą mieć również sposób wykonania zobowiązania i inne zachowania stron umowy po jej zawarciu lub ustaniu.

Niewątpliwym jest, że wyniku oświadczenia powoda z dnia 25 września 2007r. uległ rozwiązaniu stosunek prawny łączący strony.

Zachowanie powoda po nadejściu terminu zakończenia umowy najmu nie wskazuje jednocześnie, że w rzeczywistości umowa ta nie wygasła definitywnie, pomimo, że pozwani nie opuścili tej nieruchomości, a powód zwlekał ze sformułowanie żądania windykacyjnego i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Decydującymi przesłankami dla uznania skutku przedłużenia umowy najmu są dalsze używanie przedmiotu najmu przez dotychczasowych najemców i zgoda choćby milcząca wynajmującego, ujawniona w jego zachowaniu się mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy pozwalające na wnioskowanie w okolicznościach konkretnej sprawy o istnieniu domniemanej woli przedłużenia umowy. Tak ukształtowana instytucja przedłużenia umowy najmu, stanowi bowiem prawny środek stabilizacji gospodarczej, zachowanie ciągłości osoby najemcy, poprzez kontynuowanie przez niego na dotychczasowych warunkach korzystania z przedmiotu najmu,

Zaprezentowane powyżej okoliczności nie wystąpiły jednak w realiach niniejszego postępowania, w szczególności pozwani od 2007r. pomimo, że ponosili nadal ciężary utrzymania nieruchomości, to posiadali tytuł prawny do innej nieruchomości, w której zamieszali i nie korzystali stale i faktycznie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, co powoduje, że nie doszło do nowacji kontraktu, czy też jego prolongowania na czas po złożeniu oświadczenia o jego wypowiedzeniu.

Jednocześnie oświadczenie powoda z dnia 26 marca 2014r. należy pochylić tylko w ten sposób, że wskazuje ono wyłącznie na ujawnienie się kolejnej poza istniejącą poprzednio podstawy wypowiedzenia umowy najmu.

Osobną kwestią pozostaje sytuacja pozwanych, w tym A. R., w której właściwy organ jednostki samorządu terytorialnego pomimo istnienia wniosku i wszczęcie w jego zakresie postępowania opóźnia się z podjęciem merytorycznej decyzji i ostatecznie powoduje jego negatywne rozpoznanie.

Powyższy stan może co najwyżej stanowić podstawę formułowania przez pozwanych w stosunku do powoda w ramach odrębnego postępowania roszczeń odszkodowawczych lub rozliczeń z tytułu nakładów na nieruchomości, natomiast jest indyferentny w stosunku do żądania windykacyjnego powoda i w żaden sposób go nie tamuje oraz nie wyłącza całkowicie czy też częściowo możliwość jego skutecznej realizacji.

Wobec konstatacji, że stosunek obligacyjny, który uprawniał pozwanych do korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powoda ustał Sąd uwzględnił w całości żądanie powództwa w zakresie roszczenia wydobywczego i nakazał pozwany opuszczenie, opróżnienie i wydanie sprornej nieruchomości - por. art. 675 § 1 kc.

Jednocześnie stosownie do treści art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 14.150 – j.t.) 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 tej 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.

W art. 14 ust. 7 w/w ustawy wyłączono stosowanie przepisu ust. 4 tego artykułu do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 w/w ustawy w stosunku do wspomnianej kategorii osób oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego, natomiast w żadnej mierze nie wyłącza konieczności oceny posiadania tego uprawnienia przez pryzmat art. 14 ust. 3 cyt. ustawy – por. wyrok SN z dnia 14 lutego 2008r. w sprawie o sygn. akt II CSK 484/07, opubl. (...).

Struktura regulacji zawartej w art. 14 w/w ustawy wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc „dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia” (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 w/w ustawy kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (art. 13).

Taka sytuacja, że pozwani są uprawnieni i mają możliwość do zamieszkania w innej nieruchomości zachodzi w realiach przedmiotowej sprawy.

Pojęcie tytułu prawnego do lokalu jest pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste) jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego jest pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim – por. wyrok wsa w Poznaniu z dnia 14 maja 2014r. w sprawie o sygn. akt IV SA/Po1159/13, opubl. LEX nr 1474656.

Wobec konstatacji, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do innej nieruchomości, która zabezpiecza całkowicie ich potrzeby mieszkaniowe Sąd negatywnie rozstrzygnął ich uprawnienia do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 108 § 1 kpc w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 – j.t.) w zw. z § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. 2015.1801) oraz w oparciu o treść art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014.1025. – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.