

Sygn. akt I C 1671/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2017r.

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

Przewodniczący: SSR Michał Włodarek

Protokolant: sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2017r.

sprawy

z powództwa **Miasta K. (NIP (...))**

przeciwko pozwanym **I. J. (1) (PESEL (...)), G. D. (PESEL (...)), M. D. (PESEL (...)) i A. D. (PESEL (...))**

o nakazanie

1. nakazuje pozwanym I. J. (1), G. D., M. D. i A. D., ażeby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w K. przy ul. (...), składający się z 3 izb o pow. 30,37m²,
2. orzeka, iż pozwanym I. J. (1) i M. D. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
3. orzeka, iż pozwanym G. D. i A. D. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
4. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych G. D. i A. D. do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
5. zasądza solidarnie od pozwanych I. J. (1), G. D., M. D. i A. D. na rzecz powoda Miasta K. kwotę 457,00zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 240,00zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1671/17

UZASADNIENIE

W dniu 26 maja 2017r. powód Miasto K. skierował do tut. Sądu żądanie nakazania pozwanym I. J. (1), G. D., M. D. i A. D. opuszczenie, opróżnienie i wydanie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) oraz żądanie zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest zarządcą nieruchomości lokalowej zajmowanej przez pozwanych, że w okolicznościach dotyczących sytuacji faktycznej pozwanych ujawniły się podstawy wskazujące na ustawnie stosunku obligacyjnego i że pozwani posiadają pozostającą w jego zarządzie nieruchomość lokalową, po ustaniu łączącego strony stosunku obligacyjnego, bez tytułu prawnego.

Pozwani I. J. (1), G. D., M. D. i A. D. sprzeciwili się żądaniu pozwu i wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2001r. w sprawie o sygn. akt I C 566/00 Sąd Rejonowy w Kaliszu orzekł o eksmisji m.in. pozwanych I. D. (obecnie J.) i G. D. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) przyznając pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego, natomiast prawomocnym wyrokiem z dnia 24 listopada 2009r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 1721/09 orzekł o eksmisji z opisanego wyżej lokalu pozwanych I. J. (2), G. D., M. D. i A. D. przyznając ponownie pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego.

(z akt SR w Kaliszu I C 1721/09: umowa k. 6-7, kopia wyroku k. 14, wyrok k. 37)

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

W dniu 19 marca 2015r. powód Miasto K. zawarł z pozwanymi I. J. (1), G. D., M. D. i A. D. umowę podnajmu opisanej wyżej nieruchomości. Uprawnionym do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu byli wszyscy pozwani.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 19 marca 2015r. do dnia 19 marca 2016r. Kontrakt wiążący strony określał przedmiot umowy, wysokość należności czynszowych, prawa i obowiązki wynajmującego i najemców.

Pozwani w okresie trwania umowy najmu nie ponosili bieżących kosztów utrzymania lokalu, w szczególności nie uiszczali czynszu.

Powód wzywał pozwanych do zapłaty zaległego czynszu, pomimo to pozwani nie uregulowali wymagalnych zobowiązań czynszowych.

Istniejący stosunek najmu, wobec braku wniosku pozwanych o jego prolongatę, zakończył się w dacie określającej czas jego trwania, tj. w dniu 19 marca 2016r.

Pozwani od dnia 20 marca 2016r. zajmują przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego.

(decyzja k. 5, umowa najmu k. 6-7, umowa podnajmu k. 8-11, wezwanie do zapłaty k. 12, 13, inf. i wezwaniu k. 13, 14, zeznania świadka M. C. k. 73v, przesłuchanie pozwanej I. J. (1) k. 63v, przesłuchanie pozwanej A. D. k. 63v-64, przesłuchanie pozwanego G. D. k. 73v, przesłuchanie pozwanego M. D. k. 74)

Pozwani I. J. (1), G. D. i M. D. korzystali z form pomocy społecznej.

Pozwani nie pobierają zasiłków, renty i emerytury z zabezpieczenia społecznego.

Pozwani I. J. (1), M. D. i A. D. nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoby bezrobotne.

Pozwana I. J. (1) jest osobą zdrową, nie posiada orzeczonego stopnia niepełnosprawności, jest zdolna do podjęcia zatrudnienia.

Pozwany G. D. jest osobą schorowaną, posiada ustalony czasowy lekki stopień niepełnosprawności. Pozwany G. D. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pozwany G. D. utrzymuje się ze zbieractwa.

Pozwana A. D. uzyskuje dochód z tytułu alimentów i zasiłku rodzinnego. W 2017r. pozwana A. D. zakończyła proces edukacji zawodowej i przygotowuje się do złożenia egzaminu czeladniczego.

Pozwany M. D. jest osobą zdrową, nie posiada orzeczonego stopnia niepełnosprawności, jest zdolny do podjęcia zatrudnienia. Pozwany utrzymuje się z prac dorywczych, gdzie uzyskuje dochód ok. 400zł miesięcznie, nie ma nikogo na utrzymaniu.

(inf. ZUS k. 35, 36, 37, 38, 40-45, 51, decyzje k. 55, 56, 57, 58, 59, 60, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 69, inf. PUP w K. k. 71, zaświadczenie k. 72, przesłuchanie pozwanej I. J. (1) k. 63v, przesłuchanie pozwanej A. D. k. 63v-64, przesłuchanie pozwanego G. D. k. 73v, przesłuchanie pozwanego M. D. k. 74)

Pozwani nie posiadają żadnych nieruchomości oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innym lokalu. Potrzeby lokalowe pozwanych nie mogą być również zabezpieczone przez osoby z ich środowiska rodzinnego. Pozwani w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających ich zobowiązań nie mają obiektywnej możliwości nabycia na własność innego lokalu bądź zawarcia na warunkach cen wolnorynkowych umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

(przesłuchanie pozwanej I. J. (1) k. 63v, przesłuchanie pozwanej A. D. k. 63v-64, przesłuchanie pozwanego G. D. k. 73v, przesłuchanie pozwanego M. D. k. 74)

Sąd odmówił wiarygodności przesłuchaniu pozwanej I. J. (1) w części, tj. w zakresie jej twierdzenia, iż posiada status osoby zarejestrowanej jako bezrobotna albowiem powyższe pozostaje w opozycji do dokumentarnego materiału dowodowego, w szczególności negatywnej informacji Powiatowego Urzędu Pracy w K.. Za nie posiadające atrybutu wiarygodności Sąd uznał także twierdzenia tej pozwanej odnoszące się do jej stanu zdrowia albowiem były to jedynie nieudokumentowane w żaden sposób oświadczenia, a ponadto powyższe okoliczności pozostawały w opozycji do informacji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, gdzie w/w wskazał, iż pozwana nie korzysta z żadnej z form zabezpieczenia społecznego.

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 obiektywne, zależą bowiem jedynie od naruszenia prawa własności.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, iż powód jest legalnym dysponentem przedmiotowej nieruchomości.

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, której okres obowiązywania zakończył się wobec nadejścia końcowego terminu czasowego trwania tego kontraktu. 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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016.1610 – j.t.), a obecnie posiadają nieruchomość powoda bez tytułu prawnego.

Wobec konstatacji, że stosunek obligacyjny, który uprawniał pozwanych do korzystania z nieruchomości powoda ustał, a pozwani nie legitymują się skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania tą rzeczą Sąd uwzględnił w całości żądanie powództwa w zakresie roszczenia wydobywczego i nakazał pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie sprornej nieruchomości - por. art. 222 § 1 kc i 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. 2016.1610 – 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.

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).

W stosunku do pozwanego G. D. występuje obligatoryjna przesłanka przyznania lokalu socjalnego przewidziana w art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 w/w ustawy.

Niezależnie od powyższego pozwany G. D. nie jest uprawniony i nie ma możliwości do zamieszkania w innej nieruchomości. Pozwany nie posiada żadnych nieruchomości oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innym lokalu. Potrzeby lokalowe pozwanego nie mogą być również zabezpieczone przez osoby z jego środowiska rodzinnego. Pozwany w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających go zobowiązań nie ma obiektywnej możliwości nabycia na własność innego lokalu bądź zawarcia na warunkach cen wolnorynkowych umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

W takich warunkach, gdzie pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do innej nieruchomości, która zabezpiecza jego potrzeby mieszkaniowe oraz w których ujawniły się okoliczności obowiązkowego przyznania mu lokalu socjalnego Sąd pozytywnie rozstrzygnął jego uprawnienia do lokalu socjalnego.

Z podanych, co powyżej względów Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 w/w ustawy przyznał również uprawnienie do lokalu socjalnego pozwanej A. D.. W szczególności Sąd miał na uwadze okoliczności osobiste i materialne odnoszące się do pozwanej, w tym to, że pozwana dopiero teraz ukończyła kolejny etap edukacji, że obecnie przygotowuje się do egzaminu czeladniczego, że wiek pozwanej (niedawne uzyskanie pełnoletności) oraz brak zakończenia przyuczenia zawodowego uniemożliwiają jej jeszcze podjęcie zatrudnienia i uzyskiwanie środków pieniężnych umożliwiających nabycie lub wynajęcie nieruchomości, która zabezpieczałaby jej minimalne potrzeby mieszkaniowe. Sąd formułując takie rozstrzygnięcie brał również pod uwagę treść przepisów prawa miejscowego zapisanych w uchwale Rady Miejskiej K. z dnia 17 września 2015r. nr (...) w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta K. (W..2015. (...)) – por. § 8 i n.

Wobec poczynionych przez Sąd w toku postępowania dowodowego ustaleń faktycznych co do sytuacji osobistej, rodzinnej, zdrowotnej i materialnej dotyczącej pozwanych I. J. (1) i M. D. należy stwierdzić, iż w/w pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

W szczególności dokumentarny i osobowy materiał zgromadzony w postępowaniu jednoznacznie wskazuje, iż układ sytuacyjny, w którym znajdują się obecnie w/w pozwani jest zdeterminowany przez ich działania i zaniechania. Jednocześnie pozwani wykazują brak należytej staranności oraz brak elementarnej dbałości o własne sprawy, przy uwzględnieniu obiektywnego miernika staranności, jakiej można wymagać od strony dbającej należycie o swoje interesy i przejawiającej dbałość o swe własne życiowo ważne sprawy, co potwierdza chociażby okoliczność, iż w/w będąc osobami zdrowymi i posiadającymi zdolność do pracy nie podejmują żadnych starań celem znalezienia zatrudnienia i polepszenie oraz ustabilizowania swojej sytuacji ekonomicznej i mieszkaniowej. Ponadto należy wskazać, iż w stosunku do pozwanej I. J. (1) jest to już trzecie postępowanie eksmisyjne.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu w warunkach przedmiotowej sprawy w stosunku do w/w pozwanych w zakresie ustalenia prawa do lokalu socjalnego nie zaistniały również materialne warunki zastosowania instytucji przewidzianej w art. 5 kc.

Stosownie do treści art. 14 ust.1 zd. 2 w/w ustawy obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, co powoduje, że w niniejszej sprawie obowiązek ten ciąży na powodzie.

Z uwagi na orzeczenie eksmisji Sąd stosownie do treści art. 14 ust. 6 w/w ustawy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu, co do pozwanych G. D. i A. D. do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 108 § 1 kpc w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.) oraz w oparciu o treść art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2016.623 – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku