

Sygn. akt I C 3598/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2020r.

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

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 lutego 2020r. w K.

sprawy z powództwa **Miasta K. (NIP (...))**

przeciwko pozwanemu **W. M. (PESEL (...))**

o nakazanie

1. nakazuje pozwanemu W. M., ażeby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w K. przy ul. (...), składający się z 3 izb, o pow. 58,25m²,
2. orzeka, iż pozwanemu W. M. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanego W. M. do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
4. nie obciąża pozwanego w całości kosztami procesu.

Sygn. akt I C 3598/19

UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2019r. powód Miasto K. skierował do tut. Sądu żądanie nakazania pozwanemu W. M. 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 dysponentem nieruchomości lokalowej zajmowanej przez pozwanego, że w okolicznościach dotyczących sytuacji faktycznej pozwanego ujawniły się podstawy wskazujące na ustanie stosunku obligacyjnego i że pozwany posiada pozostającą w jego zarządzie nieruchomość lokalową, po ustaniu łączącego powoda z pozwanym stosunku obligacyjnego, bez tytułu prawnego.

Pozwany W. M. sprzeciwił się żądaniu pozwu i wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 3598/19 zwolnił pozwanego w całości od kosztów sądowych i nie uwzględnił jego wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

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

W dniu 29 października 1996r. powód Miasto K. zawarł m.in. z pozwanym W. M. umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości. Kontrakt ten poprzedzony był umową najmu z pozwanym W. M. z dnia 30 lipca 1992r. Pozwany

uzyskał tytuł prawny do tej nieruchomości wskutek wstąpienia w stosunek najmu na podstawie 691 kc. Uprawnionymi pierwotnie do zamieszkiwania w tej nieruchomości poza pozwanym byli również żona pozwanego i jego córki.

W nieruchomości, której wydania żąda powód mieszka obecnie jedynie pozwany W. M..

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

Pozwany w okresie trwania umowy najmu z powodem nie ponosił bieżących kosztów utrzymania lokalu, w szczególności nie uiszczał czynszu.

Powód dochodził zaległych płatności w cywilnym postępowaniu sądowym, w tym poprzez próbę ugodową.

Powód wzywał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu zastrzegając skutki zaniechania wykonania obowiązku czynszowego. Pomimo tego pozwany nie uregulował wymagalnych zobowiązań czynszowych.

W dniu 18 maja 2011r. powód wypowiedział pozwanemu W. M. istniejący stosunek obligacyjny oraz wezwał do zwrotu nieruchomości lokalowej.

Pozwany zajmuje obecnie przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego.

(wezwanie do zwrotu lokalu k. 9, wypowiedzenie k. 10, wezwanie do zapłaty k. 11, umowa najmu k. 13-14, aneks nr (...) k. 12, protokół posiedzenia w sprawie I Co 925/16 k. 15, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym I Nc 2493/18 k. 16, zestawienie naliczonych odsetek k. 17, kartoteka konta k. 18, karta lokalu k. 19, stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu k. 34, zaświadczenie k. 35, inf. Miasta K. k. 70, pismo pozwanego k. 71, przesłuchanie pozwanego W. M. k. 72v)

Pozwany W. M. korzysta z form pomocy społecznej.

Pozwany nie pobiera zasiłków oraz renty i emerytury z zabezpieczenia społecznego.

Pozwany nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoba bezrobotna.

Pozwany leczy się psychologicznie, ma ustalony umiarkowany stopień niepełnosprawności.

(inf. PUP w K. k. 26, inf. UM K. k. 27, zaświadczenie k. 33, inf. MOPS k. 43, decyzje k. 44-62, opinia psychologiczna k.67, przesłuchanie pozwanego W. M. k. 72v)

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.

(przesłuchanie pozwanego W. M. k. 72v)

Przed Sądem Rejonowym w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 870/12 toczyło się pomiędzy stronami postępowanie o zapłatę zakończone wyrokiem z dnia 29 marca 2006r.

(wyrok w sprawie I C 870/12 k. 69)

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 legalnym dysponentem przedmiotowej nieruchomości.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje, że pomiędzy powodem i pozwanym W. M. 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 nieregulowania przez pozwanego należności czynszowych, z uwzględnieniem wymagań przewidzianych w art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019.1182 – t.j. ze zm.) oraz że pozwany w czasie istnienia stosunku obligacyjnego łączącego go z powodem posiadał atrybut, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy, a obecnie posiada nieruchomość powoda bez tytułu prawnego.

Wobec konstatacji, że stosunek obligacyjny, który uprawniał pozwanego do korzystania z nieruchomości powoda ustał, a pozwany nie legitymuje się skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania tą rzeczą Sąd uwzględnił w całości żądanie powództwa w zakresie roszczenia wydobywczego i nakazał pozwanemu opuszczenie, opróżnienie i wydanie spornej 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. 2019.1182 – t.j. ze zm.) W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl art. 14 ust. 3 tej ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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).

Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę podziela stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001r. w sprawie o sygn. akt III CZP 66/01, opubl. O. (...) (...) zgodnie, z którym przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019.1182 – t.j. ze zm.) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy – por. postanow. SN z dnia 3 czerwca 2011r. w sprawie o sygn. akt III CSK 330/10, opubl. L. (...) nr (...), wyrok SN z dnia 26 lipca 2004r. w sprawie o sygn. akt V CA 1/04, opubl. L. (...) nr (...).

W stosunku do pozwanego W. M. występuje fakultatywna przesłanka przyznania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przewidziana w art. 14 ust. 3 w/w ustawy.

Niezależnie od powyższego pozwany W. M. 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 fakultatywnego przyznania mu prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego Sąd pozytywnie rozstrzygnął jego uprawnienia do lokalu socjalnego.

Stosownie do treści art. 14 ust.1 zd. 2 w/w ustawy obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

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

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc.

Przepis art. 102 kpc ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Szczególnie uzasadnione wypadki, o których mowa w art. 102 kpc zaistniały w stosunku do pozwanego. Do kręgu tych wypadków należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Sąd stosując opisaną instytucję brał pod uwagę sytuację wynikającą z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu oraz sytuację majątkową i życiową strony pozwanej, co daje asumpt do stwierdzenia, iż pozwany nie jest w stanie takich kosztów ponieść – por. wyrok s.apel. w K. (...) z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 596/14, opubl. L. (...) nr (...), wyrok s.apel. w B. (...) z dnia 11 lipca 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 209/14, opubl. L. (...) nr (...).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.