

Sygn. akt I C 296/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2022r.

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 29 lipca 2022r. w K.

sprawy z powództwa **Miasta K. (NIP 618 – 004 – 29 – 76)**

przeciwko pozwanym **I. W. (PESEL (...)) i D. W. (PESEL (...))**

o nakazanie

nakazuje pozwanym I. W. i D. W., 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. 31,81m²,

orzeka, iż pozwanym I. W. i D. W. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych I. W. i D. W. do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

zasądza solidarnie od pozwanych I. W. i D. W. na rzecz powoda Miasta K. kwotę 440,00zł (czteryście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami w wysokości w stosunku rocznym odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 296/22

UZASADNIENIE

W dniu 7 marca 2022r. powód Miasto K. skierował do tut. Sądu żądanie nakazania pozwanym I. W. i D. W. opuszczenia, opróżnienia i wydania 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 pozwanych, że w okolicznościach dotyczących sytuacji faktycznej pozwanych ujawniły się podstawy wskazujące na ustanie stosunku obligacyjnego i że pozwani posiadają pozostającą w jego zarządzie nieruchomość lokalową, po ustaniu łączącego powoda z pozwanymi stosunku obligacyjnego, bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

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

W dniu 6 kwietnia 2006r. powód Miasto K. zawarł z pozwaną I. W. umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości. Według treści tego kontraktu uprawnionym do zamieszkania w spornej nieruchomości był pozwany D. W..

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

Pozwani w okresie trwania umowy najmu z powodem nie ponosili bieżących kosztów utrzymania lokalu, w szczególności nie uiszczali czynszu. Ponadto pozwany D. W. nie przestrzegał w miejscu zamieszkania zasad porządku domowego, czym utrudniał korzystanie z nieruchomości innym lokatorom. W miejscu zamieszkania pozwanych przeprowadzano interwencje policji.

Powód dochodził zaległych płatności w cywilnym postępowaniu sądowym.

Powód wzywał pozwanych do przestrzegania ustalonych zasad użytkowania lokalu mieszkalnego oraz do zapłaty zaległego czynszu zastrzegając przy tym skutki zaniechania wykonania powyższych obowiązków. Pomimo tego pozwany D. W. wykraczał poza obowiązujące normy i standardy zamieszkania, a ponadto pozwani nie uregulowali wymagalnych zobowiązań czynszowych.

W dniu 2 września 2021r. powód wypowiedział pozwanym istniejący stosunek obligacyjny oraz wezwał do zwrotu nieruchomości lokalowej.

Pozwani zajmują obecnie przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 10–13, pismo (...) k. 14, 15, 16, 18, 19, kopia petycji k. 17, 22, wypowiedzenie umowy najmu k. 20-21, wezwanie do wydania nieruchomości k. 23-24, karta lokalu k. 25-28, przesłuchanie pozwanej I. W. k. 65-65v 00:05:18-00:18:38, k. 102v 00:14:06-00:15:59, przesłuchanie pozwanego D. W. k. 102-102v 00:04:33-00:14:06)

Pozwani obecnie nie korzystają z form pomocy społecznej oraz nie pobierają zasiłków.

Pozwana I. W. jest osobą zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoba bezrobotna bez ustalonego prawa do zasiłku.

Pozwani nie pobierają świadczeń oraz rent i emerytur z zabezpieczenia społecznego.

Pozwani są osobami o ustalonym zakresie niepełnosprawności, w tym pozwana I. W. w stopniu umiarkowanym, natomiast pozwany D. W. w stopniu lekkim.

Pozwany D. W. jest osobą uzależnioną od alkoholu. W związku z nałogiem pozwany przechodził leczenie w (...) w S..

(inf. PUP w K. k. 44, inf. ZUS k. 45, 47, 50, 59, 87, 89, inf. MOPS w K. k. 49, zaświadczenie k. 85, przesłuchanie pozwanej I. W. k. 65-65v 00:05:18-00:18:38, k. 102v 00:14:06-00:15:59, przesłuchanie pozwanego D. W. k. 102-102v 00:04:33-00:14:06)

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.

(oświadczenie pozwanego K. C. k. k. 61 00:06:23-00:07:54, przesłuchanie pozwanej I. W. k. 65-65v 00:05:18-00:18:38, k. 102v 00:14:06-00:15:59, przesłuchanie pozwanego D. W. k. 102-102v 00:04:33-00:14:06)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Windykacyjne roszczenie powództwa jest zasadne i znajduje podstawę prawną w treści art. 675 § 1 kc w zw. z art. 222 § 1 kc.

Na podstawie art. 222 § 1 kc, przy uwzględnieniu obowiązku z art. 675 § 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 praworzeczowe 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 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, z uwzględnieniem wymagań przewidzianych w art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022.172 – t.j. ze zm.) oraz że pozwani w czasie istnienia stosunku obligacyjnego łączącego z powodem posiadali atrybut lokatorów, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy, a obecnie pozwani 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 spornej nieruchomości – por. art. 222 § 1 kc i art. 675 § 1 kc.

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. 2022.172 – 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) albo gdy osoby w stosunku do, których orzeczono eksmisję mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (art. 14 ust. 4).

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. OSNC 2002/9/109 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. 2020.611 – t.j.) 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. LEX nr 885041, wyrok SN z dnia 26 lipca 2004r. w sprawie o sygn. akt V CA 1/04, opubl. LEX nr 503242.

Wobec orzeczonej eksmisji pozwanych Sąd ustalił, iż w/w posiadają prawo o charakterze obligatoryjnym przyznania uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, tj. na podstawie art. 14 ust. 2 i 4.

Niezależnie od powyższego pozwani nie są uprawnieni i nie mają możliwości do zamieszkania w innej nieruchomości. 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.

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 pozwanych do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

W tym miejscu należy wskazać, iż obowiązkiem pozwanych było też wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność ich twierdzeń o faktach, czemu nie sprościli w warunkach niniejszego postępowania (art. 232 kpc i art. 6 kc).

Zgodnie bowiem z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc., art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w Białymstoku z dnia 28sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. LEX nr 1511625).

O kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1 kpc w z art. 98 § 1 – 3 kpc i z w zw. z art. 105 § 1 i 2 kpc oraz w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 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. 2022.1125 – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.