

Sygn. akt: VII C 1395/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Gmitrowska – Halla
Protokolant:	Daria Strelecka

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2013r.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy L. - Zarządu (...) w L.**

przeciwko A. K. (1), M. P., W. K. i I. P.

o wydanie lokalu

I. nakazuje pozwanym A. K. (1), M. P., W. K. i I. P., aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym A. K. (1), W. K. i I. P. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt. I wyroku w stosunku do pozwanych A. K. (1), W. K. i I. P. do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt VII C 1395/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 października 2012 roku skierowanym przeciwko pozwanym M. P., I. P., A. K. (1) i W. K. powód Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniósł o nakazanie pozwanej opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami jej prawa reprezentującymi. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że jest właścicielem zajmowanego przez pozwanych lokalu, który zajmuje oni bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu lokalu roku została wypowiedziana w dniu 31 października 2006 roku z uwagi na zaległości w opłatach za lokal. W takim stanie rzeczy powód wezwał pozwaną do dobrowolnego wydania lokalu, jednakże bezskutecznie.

Pozwani A. K. (1), działając w imieniu własnym oraz małoletniej I. P. oraz pozwany W. K. wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...).

W dniu 6 stycznia 1995 roku została zawarta z pozwanym M. P. umowa najmu lokalu położonego w L. przy ul. (...). Umowa ta została zawarta po uprzednim zezwoleniu przez powódkę na remont ww lokalu.

Dowód; umowa najmu lokalu mieszkalnego z 6-01-1995 k 8

W spornym lokalu M. P. zamieszkał wraz z A. K. (1) oraz jej synem W. K. ur w (...) r. Pozwani M. P. i A. K. (1) pozostawali w nieformalnym związku do 2009 r. Ze związku tego pochodzi I. K. urodzona w (...) r.

Dowód: przesłuchanie pozwanych M. P. k 50, A. K. (1) k49, W. K. k 50
W związku ze zwłoką z zapłatą czynszu oraz innych opłat za używanie ww.

lokalu umowa najmu została wypowiedziana przez stronę powodową ze skutkiem na dzień do dnia 31 października 2006 roku. Pozwani w dalszym ciągu zamieszkują w spornym lokalu.

Dowód: wezwanie ostateczne do zapłaty z 27-02-2006 k 7, wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego k 6

Pozwany M. P. ma 45 lat. Obecnie pozwany jest bezrobotny, nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w L.. Wcześniej pozwany był zatrudniony jako kierowca. Pozwany poszukuje pracy na własną rękę. Obecnie utrzymuje się z prac dorywczych, zarabia około 30 zł dziennie. Pozwany nie korzysta z pomocy społecznej. Pozwany był w nieformalnym związku z A. K. (1) do 2009 r. Ze związku tego pochodzi pozwana I. K.. Obecnie pozwani są w konflikcie. Zamieszkują wspólnie, ale nie ma między nimi żadnych więzi uczuciowych.

Dowód: przesłuchanie pozwanego k 50; zaświadczenie z PUP w L. k 22 ; pismo MOPS w L. k 30.

Pozwana A. K. (1) zatrudniona jest w Szkole Podstawowej nr (...) w L. w charakterze sprzątaczkii na podstawie umowy na czas nieokreślony w wymiarze 3/4 etatu, z miesięcznym średnim wynagrodzeniem w wys. 1 085 zł. Z tytułu pracy pozwana otrzymuje kwotę około 800 zł miesięcznie, albowiem pozostała część wynagrodzenia podlega zajęciu komorniczemu z tytułu zaległości pozwanych wobec strony powodowej. Pozwana stara się na bieżąco uiszczać opłaty z tytułu lokalu takie jak gaz, prąd, telefon, Internet, co stanowi kwotę około 700 zł miesięcznie. Nadto pozwana otrzymuje świadczenia z funduszu alimentacyjnego.

Pozwana I. P. ma 15 lat, jest uczennicą gimnazjum.

Dowód: zeznania pozwanej A. K. (2) k 49-50, zaświadczenie z PUP w L. k 22, zaświadczenie z MOPS w L. k 30, zaświadczenie z 9-01-13 k 52.

Pozwany W. K. ma 19 lat, jest uczniem czwartej klasy technikum. Pozwany jest na wyłącznym utrzymaniu pozwanej A. K. (1).

Dowód: zeznania pozwanego W. K. k 50

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c., 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. Jak wynika z literalnego brzmienia ww. przepisu, statuowane w tym przepisie tzw. roszczenie wydobywcze nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi unicestwienia skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.). Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Nie wyłącza on roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu skutecznego wobec właściciela uprawnienia do

władania rzeczą, wynikającego z prawa rzeczowego, np. użytkowania (art. 252 k.c.), ze stosunku zobowiązaniowego, np. umowy dzierżawy (art. 693 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania (art. 461 k.c.). Zaznaczyć należy, że o ile użytkowanie jako prawo rzeczowe jest zawsze skuteczne wobec każdego, w tym też właściciela, o tyle wymienione wyżej prawa obligacyjne są skuteczne tylko wtedy, gdy to właściciel rzecz wynajął, wdzierżawił lub wstąpił w stosunek obligacyjny (w szczególności na podstawie art. 678 k.c.). Innymi sposobami obrony pozwanego mogą być: zaprzeczenie prawa własności powoda; twierdzenie, że rzecz nie znajduje się we władaniu pozwanego; podniesienie w przypadku roszczenia dotyczącego rzeczy ruchomej zarzutu przedawnienia, wskazanie, że właściciel żądając wydania rzeczy nadużywa w okolicznościach sprawy przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się w całości na dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową oraz zgromadzonej w toku nin. postępowania, albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała autentyczności i zgodności z rzeczywistością tej dokumentacji, a także dowodzie z przesłuchania pozwanych.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L., zaś pozwanemu M. P. w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania tymże lokalem na podstawie umowy najmu. Bezspornym w nin. sprawie jest również, że w chwili obecnej pozwani zajmują przedmiotowy lokal nie mając do niego tytułu prawnego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz cytowane na wstępie przepisy, stwierdzić należy, że strona powodowa miała prawo domagać się w nin. procesie wydania spornego lokalu, natomiast pozwani mogli skutecznie bronić się przed żądaniem strony powodowej wykazując tytuł prawny do lokalu. Pozwani obrony takiej jednak nie podjęli.

W świetle powyższego kwestia nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu mieszkalnego nie wywołuje żadnych wątpliwości. Sąd uznając zasadność żądania strony powodowej opartego na normie prawnej wywodzonej z art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Ponieważ proces dotyczył opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego Sąd winien był rozstrzygnąć o prawie bądź o braku prawa pozwanych do lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn.: Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, a obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie zaś z utrwalonym poglądem Sądu Najwyższego, przepis art. 14 cyt. wyżej ustawy ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, a zatem w odniesieniu do byłego najemcy lokalu lub osoby używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP(...)OSNC (...)poz. 109).

Stosowanie do brzmienia art. 14 ust. 3 cyt. ustawy, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ust. 4 cyt. przepisu wyliczono taksatywnie kategorie osób, wobec których sąd nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, a należą do nich m.in. małoletni, niepełnosprawni, ubezwłasnowolnieni oraz osoby sprawujące nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałe, kobiety w ciąży, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Oceny spełniania przesłanek uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego Sąd dokonuje osobno wobec każdego z pozwanych. Jak wynika z materiału dowodowego I. P. ma 15 lat, za zatem jest ona osobą małoletnią, stąd zarówno ona jak i pozwana A. K. (1), jako osoba wspólnie z nią zamieszkująca i sprawująca nad nią opiekę należą do kategorii osób wymienionych w cytowanym wyżej przepisie. Nadto pozwana A. K. (1) korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej, co również stanowiło przesłankę za przyznaniem ww lokalu socjalnego.

Przyznając pozwanemu W. K. lokal socjalny Sąd miał na uwadze szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanego. Pozwany jest osobą młodą, rok temu stał się pełnoletni. Pozwany pozostaje na wyłącznym utrzymaniu swojej mamy. Z uwagi na wiek, jak i fakt że się uczy nie ma on żadnych możliwości zarobkowych. Powyższe okoliczności przemawiały za przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego uznając, iż ułatwi to wv start w dorosłe życie.

Sąd nie znalazł podstaw do przyznania lokalu socjalnego pozwanemu M. P.. Pozwany nie należy do kategorii osób, co do których sąd zobowiązany jest do orzeczenia lokalu socjalnego. Pozwany M. P. jest wprawdzie osobą bezrobotną, lecz nie zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie pracy, stąd nie posiada on statusu bezrobotnego, o których mowa w cytowanym powyżej przepisie. Sytuacja materialna i życiowa pozwanego, mimo iż nie należy do najlepszych nie mogła stanowić- w ocenie Sądu- wystarczającej przesłanki do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. Pozwani I. P. i W. K. nie posiadają żadnych dochodów z uwagi na fakt, iż nadal pobierają naukę. Pozwana A. K. (1) posiada uzyskuje niewielkie środki finansowe, z których musi ona utrzymać siebie i dzieci. Mając na uwadze wysokość dochodów pozwanej oraz wysokość kosztów utrzymania jakie związane są z trzyosobową rodziną, w ocenie Sądu, nie ma ona faktycznej możliwości poniesienia kosztów nin. procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez stronę powodową wygrywającą nin. sprawę. Byłoby to dla pozwanej nadmiernym ciężarem finansowym. Powyższe względy Sad wziął również pod uwagę odstępując od obciążania pozwanego M. P. kosztami procesu. Obecnie pozwany nie osiąga stałych dochodów, utrzymuje się z prac dorywczych, a średnie dochody z tego tytułu wynoszą około 30 zł. Nadto pozwany nadal obciążony jest zobowiązaniami wobec strony powodowej, które spowodowały wypowiedzenie umowy najmu łączącej go z powódką. W tej sytuacji Sąd uznał, iż pozwany nie ma faktycznej możliwości poniesienia kosztów niniejszego procesu i kierując się aktualną sytuacją materialną pozwanego odstąpił od obowiązku poniesienia przez niego tychże kosztów.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie:

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej,
3. kal. 14 dni.

L., dnia 11 lutego 2013 roku