

Sygn. akt: VII C 411/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy VII Wydział Cywilny w Legnicy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Gmitrowska-Halla
Protokolant:	st. sekr. sądowy Teresa Rakieć

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa:(...)w L.

przeciwko: B. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej B. S. aby wraz z rzeczami prawa ją reprezentującymi opuściła, opróżniła i wydała stronie powodowej (...)w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ulicy (...);

II. orzeka, że pozwanej B. S. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymuje wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania.

Sygn. akt VII C 411/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa(...)w L. domagała się nakazania pozwanej B. S., aby wraz z osobami i rzeczami prawa ją reprezentującymi opuści, opróżniła i wydała jej zajmowany lokal przy ulicy (...) w L..

W uzasadnieniu podała, że strona powodowa jest właścicielem tego lokalu, który pozwana zajmuje bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu lokalu zawarta była na czas określony i wygasła z dniem 3 września 2012 roku. Strona powodowa wezwała pozwaną do dobrowolnego wydania lokalu, jednakże bezskutecznie.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz o przyznanie lokalu socjalnego. Podała, że nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

W dniu 18 stycznia 2010 roku strona powodowa zawarła z pozwaną B. S. umowę najmu nr (...) lokalu socjalnego na czas oznaczony od 4.09.2009 r. do 03.09.2012 roku. Pozwana w dalszym ciągu zamieszkuje w spornym lokalu. Ww umowa była kolejną umową najmu na czas oznaczony zawartą pomiędzy stronami, której przedmiotem był lokal położony w L. przy ul. (...). Pierwsza umowa najmu została zawarta w dniu 19 czerwca 1998 r., od tego czasu zawierane były kolejne umowy co trzy lata.

Pozwana ma 52 lata. Zamieszkuje sama w spornym lokalu. Obecnie pozwana jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas określony. Otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w kwocie 900 zł, po potrąceniach komorniczych z tytułu zaległości wobec strony powodowej. Pozwana posiada orzeczony lekki stopień niepełnosprawności na stałe. Sporny lokal ma charakter socjalny.

Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. Nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej.

Dowód: akta lokalowe

umowa najmu z dn. 18.01.2010 r. k. 5-6;

pismo z PUP w L. z dn. 17.04.2013 r. k.14;

pismo z MOPS w L. z dn. 19.03.2013 r. k. 15;

pismo z dnia 31-12-2012 k 7

przesłuchanie pozwanej k. 21-22;

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.

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 jej autentyczności, a także na przesłuchaniu pozwanej.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L., a pozwanej w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu lokalu zawartej na czas określony. Bezspornym w nin. sprawie jest również, że w chwili obecnej pozwana zajmuje przedmiotowy lokal nie mając do niego tytułu prawnego wobec upływu terminu, na który umowa została zawarta. Strona powodowa odmówiła zawarcia z pozwaną kolejnej umowy najmu lokalu.

Mając na uwadze powyższe ustalenia stwierdzić należy, że strona powodowa miała prawo domagać się wydania spornego lokalu, natomiast pozwani mogli skutecznie bronić się przed żądaniem strony powodowej wykazując tytuł prawny do lokalu. Pozwani takiej okoliczności nie wykazali.

W świetle powyższego Sąd uznając zasadność żądania strony powodowej opartego na przepisie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

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., (...), OSNC 2002/9 poz. 109). Powyższa regulacja znajduje zatem zastosowanie w nin. sprawie, albowiem pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy.

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. Jak wynika z materiału dowodowego nin. sprawy, pozwana należy do kategorii osób wymienionych w powołanym przepisie. Pozwana ma orzeczony stopień niepełnosprawności na stałe. Sąd w tym zakresie miał również na uwadze sytuację majątkową pozwanej, wysokość uzyskiwanych dochodów, wiek oraz stan zdrowia. Sąd wziął również pod uwagę czas oraz okoliczności, w jakich pozwana zamieszkuje w lokalu, mianowicie fakt, iż lokal zajmowany przez pozwaną ma charakter lokalu socjalnego oraz fakt, iż zajmuje ona ten lokal od 14 roku życia, początkowo mieszkając tam wspólnie z matką, następnie jako samodzielny najemca. Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Mając na uwadze powyższe okoliczności w ocenie Sądu pozwana spełnia przesłanki uprawniające do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd wstrzymał wykonanie pkt I sentencji wyroku do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższe znalazło swój wyraz w pkt II i III wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Nadto do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Nie obciążając pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania Sąd miał na uwadze, iż prowadzi ona samodzielnie gospodarstwo domowe, a dochód jakim dysponuje nie jest wielki. Nadto pozwana posiada liczne zadłużenia wobec strony powodowej z tytułu korzystania z lokalu, które to zadłużenia w miarę możliwości stara się regulować. Wobec powyższego niecelowym byłoby obciążanie pozwanej kolejnymi kosztami, które powiększałyby zaległości wobec strony powodowej. Z tego względu mając na uwadze powołane powyżej okoliczności Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł, jak w punkcie IV sentencji wyroku.

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