

Sygn. IC 1409/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kluczborku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Popiel-Lipska	
Protokolant:	sekr. sądowy Patrycja Prask-Matkowska

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w Kluczborku

sprawy z powództwa **Zakładu Administracji (...) Sp. z o.o. w N.**

przeciwko **B. M.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I.

nakazuje pozwanemu B. M. aby opróżnił, opuścił wraz z rzeczami reprezentującymi jego prawa lokal mieszkalny położony w N. przy ulicy (...) i wydał go powodowi Zakładowi Administracji (...) Sp. z o.o. w N.;

II.

przyznaje pozwanemu B. M. prawo do lokalu socjalnego;

III.

wstrzymuje wykonanie pkt I niniejszego wyroku do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę N.;

IV.

nie obciąża pozwanego kosztami postępowania w sprawie.

Sygn. akt I C 1409/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29.12.2014 r. powód Zakład Administracji (...) Sp. z o. o. z siedzibą w N., wniósł o nakazanie pozwanemu B. M., aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku mieszkalnym w N., przy ul. (...) i aby wydał go powodowi, wnosząc również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w N. przy ul. (...). Lokal ten składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 25,45 m².

Powód podnosi, że zgodnie z art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, jako właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, jeśli osobie tej nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie władania jego rzeczą. Mając na uwadze fakt, że pozwany nadal zajmuje lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w N., nie posiadając aktualnie tytułu prawnego, zasadne jest więc roszczenie powoda o wydanie i opróżnienie przedmiotowego lokalu.

Powód wskazał również, że nie ma podstaw prawnych do wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu, przedmiotowego lokalu, którego najemcą była ciotka w/w, ponieważ zgodnie z art. 691 § 1 kodeksu cywilnego w razie śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Pozwany nie należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, w związku z tym powód wezwał go do wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

Mając na powyższe na uwadze, w ocenie powoda niniejsze powództwo stało się konieczne i jest uzasadnione.

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2016 r. pozwany pozostawił rozstrzygnięcie do uznania Sądu, wnosząc o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

W toku przeprowadzonego postępowania Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w N. przy ul. (...). Lokal ten składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 25,45 m².

Pozwany mieszka w przedmiotowym lokalu, a jego najemcą do chwili śmierci była ciotka powoda - D. M., która dnia 20.05.1987 r. zawarła z powodem umowę najmu.

Dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowy o najem lokalu mieszkaniowego k. 6-7, pismo pozwanego z dnia 23.09.2014 r. k. 8, kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu k. 9, potwierdzenie zameldowania na pobyt stały z dnia 19.11.2013 r. k. 10, zeznania pozwanego B. M. k. 54

Pozwany w piśmie z dnia 23 września 2014 roku poinformował powoda o śmierci najemcy, na potwierdzenie czego przesłał odpis skrócony aktu zgonu oraz potwierdzenie zameldowania na pobyt stały z dnia 19 listopada 2013 roku. Pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o przyznanie mu tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu.

W piśmie z dnia 30 września 2014 roku powód poinformował pozwanego, że nie ma podstaw prawnych do wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu, w związku z tym wezwał go do wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

Pozwany pomimo wezwania powoda do wydania przedmiotowego lokalu ponownie zwrócił się do powoda z wnioskiem o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...), położonego N. przy ul. (...). Pozwany podnosił argumenty, z których wynikało, że od 2001 roku zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu wraz ze swoją ciotką, będącą jego najemcą oraz że prowadził z nią wspólne gospodarstwo domowe. W związku z tym, pozwany stwierdził, iż jest osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu, jako osoba, pozostająca we wspólnym pożyciu z najemcą.

Powód w odpowiedzi na otrzymane pisma, wskazał ponownie, że brak jest podstaw faktycznych i prawnych do stwierdzenia, że pozwany wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...).

Pozwany pomimo upływu terminu wyznaczonego przez powoda nie wydał do jego rąk przedmiotowego lokalu, w związku z czym powód wystosował kolejne wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego, jednak do dnia wniesienia pozwu lokal nie został wydany powodowi.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 23.09.2014 r. k. 8, pismo powoda z dnia 30.09.2014 r. k. 11, podanie pozwanego z dnia 20.10.2014 r. k. 12, pismo pozwanego z dnia 20.10.2014 r. k. 13-15, pismo powoda z dnia 07.11.2014 r. k. 17-18, wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego z dnia 26.11.2014 r. k. 19, zeznania pozwanego B. M. k. 54

Pozwany jest studentem IV roku w (...)w O. na kierunku (...). W/w utrzymuje się z pomocy rodziny oraz środków pochodzących z praktyk i staży w szpitalach w wysokości 300-400 zł miesięcznie.

Pozwany nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, jak również zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Matka z którą pozwany nie zamieszkuje od wielu lat stale nadużywa alkoholu, przez co w domu dochodzi do częstych interwencji Policji.

Zgodnie z § 4 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej w N. z dnia 26 lutego 2015 r. nr 46/VII/15 Gmina N. wynajmuje lokale osobom jeżeli:

- spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale tj. dla gospodarstwa jednoosobowego, w przypadku umów na czas oznaczony w zakresie lokali socjalnych, dochód nie przekracza 75% najniższej emerytury;
- wnioskujący, ani osoby z nim zamieszkujące nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- zamieszkują na terenie Gminy N. przez okres co najmniej 2 lat przed złożeniem wniosku.

Dowód: uchwały Rady Miejskiej w N. nr 46/VII/15 wraz z załącznikiem do tejże uchwały, zeznania pozwanego B. M. k. 54

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Dlatego obrazowo określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi (por. np. S. Wójcik (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 475; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 491; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.) Komentarz, t. I, 2005, s. 623). Żeby można było mówić o roszczeniu windykacyjnym, muszą być spełnione dwa warunki: po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie zaś, wynika ono z prawa własności.

Właściciel nie może żądać wydania rzeczy, jeżeli władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.).

S. ustalony stan faktyczny wskazania wymaga, iż prawnie relewantnym pozostawało ustalenie czy pozwanemu przysługuje zarzut hamujący roszczenie powoda w postaci swojego prawa do rzeczy.

W tym zakresie powód podnosił, że nie ma podstaw prawnych do wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu, przedmiotowego lokalu, którego najemcą była ciotka w/w, ponieważ zgodnie z art. 691 § 1 kodeksu cywilnego „w razie śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”.

Należy się zgodzić z przedstawionym poglądem, albowiem powód nie należy do żadnej z kategorii wymienionych tam osób, w szczególności nie jest osobą pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą.

Odwołując się do ugruntowanych poglądów doktryny i judykatury należy wskazać, że pomimo braku legalnej definicji „faktycznego wspólnego pożycia” została ona sformułowana przez Sąd Najwyższy i należy przez to rozumieć „więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie” (Uchwała SN z dnia 20.11.2009 roku, III CZP 99/09). Ponadto w Uchwale z dnia 28.11.2012 roku Sąd Najwyższy (III CZP 65/12) stwierdził, że „Pojęcie - wspólne pożycie należy do języka prawnego i prawniczego. Jest używane, a niekiedy wręcz opisywane w wielu aktach prawnych z różnych dziedzin prawa prywatnego i publicznego, a także w doktrynie i judykaturze, w związku z czym ma ugruntowaną konotację w odniesieniu do małżonków oraz osób odmiennej płci niebędących małżeństwem; oznacza szczególnego rodzaju więź emocjonalną, fizyczną (cielesną) i gospodarczą, obejmującą niekiedy także inne elementy, wśród których można wymienić wspólne zamieszkanie, niekonieczne zresztą dla trwania tej więzi, ale jednoznacznie ją umacniające”.

Z powyższej egzegezy wynika więc, że osoby pozostające we wspólnym pożyciu powinny łączyć więzi uczuciowe, fizyczne i gospodarcze, które są typowe dla pożycia małżonków lub osób pozostających w nieformalnych związkach. Nie można zatem zgodzić się z twierdzeniem, że za wspólne pożycie w rozumieniu przepisu art. 691 § 1 kodeksu cywilnego, należy uznać też wspólne zamieszkiwanie danej osoby z najemcą - innym członkiem rodziny, tak jak w zaistniałej sytuacji pozwanego z ciotką.

Kierując się, zatem powyższą eksplikacją stwierdzić trzeba, iż brak jest podstaw faktycznych i prawnych konstytuujących po stronie pozwanego prawo wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłej ciotki - D. M..

Reasumując powyższe rozważania wskazania wymaga, iż wobec braku zarzutu hamującego, który przysługiwał by pozwanemu, niniejsze powództwo należy uznać za w pełni uzasadnione wobec zrealizowania treści art. 222 § 1 k.c.

Przechodząc do rozstrzygnięcia w przedmiocie prawa pozwanego do lokalu socjalnego wskazania wymaga, iż art. 14 i 15 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwały SN: z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109; z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1).

Lokatorem, w myśl ustawy, jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ta szeroka definicja obejmująca - w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego - dotychczasowych lokatorów, tj. osoby, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu, obejmuje zarówno osoby, które korzystają (korzystały) z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia (por. wyrok SN z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, MoP 2005, nr 10, s. 479), jak i te, które mają (miały) status quasi-właścicielski, jak w przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (por. uchwały SN: z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004, nr 4, poz. 52; z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 40/03, OSNC 2004, nr 6, poz. 89, oraz z dnia 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 154).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 27 czerwca 2001 r.: III CZP 28/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 17), oraz III CZP 35/01 (OSNC 2001, nr 12, poz. 173), obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych, które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu, nie odnosi się natomiast do osób, które nigdy nie miały tytułu prawnego do lokalu. Z uzasadnienia tych uchwał wynika, że osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od niego swój tytuł do zamieszkiwania muszą być traktowane jako mające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Stanowisko to zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy już podczas obowiązywania niniejszej ustawy (por. art. 14 ust. 1). Wobec tego, że ustawa o ochronie praw lokatorów, przeciwnie niż ustawa o najmie lokali mieszkalnych, zawiera w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawową definicję lokatora, stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 109), nawiązało do tej regulacji.

Celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą w art. 14 większej grupy osób niż tylko byli najemcy czy osoby mające inny, własny tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu niniejszej ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji RP. Wykładnia tego pojęcia zatem nie może odrywać się od tak określonego celu ustawy.

Sąd Najwyższy przypomina, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz przez osoby, którym najemca użył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35, oraz uchwałę SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17). Z tych względów nie można uznawać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, miały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zgodnie natomiast z § 4 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej w N. z dnia 26 lutego 2015 r. nr 46/VII/15 Gmina N. wynajmuje lokale osobom, jeżeli:

- spełniają kryteria dochodowe określone w uchwale tj. dla gospodarstwa jednoosobowego, w przypadku umów na czas oznaczony w zakresie lokali socjalnych, dochód nie przekracza 75% najniższej emerytury (od 01 marca 2015 r. - 880,45 zł brutto);
- wnioskujący, ani osoby z nim zamieszkujące nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- zamieszkują na terenie Gminy N. przez okres co najmniej 2 lat przed złożeniem wniosku.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić trzeba, iż pozwany spełnienia opisane kryteria. Jak wnika, bowiem zgromadzonego w sprawie materiału pozwany jest studentem IV roku w (...)w O. na kierunku (...). W/w utrzymuje się z pomocy rodziny oraz środków pochodzących z praktyk i staży w szpitalach w wysokości 300-400 zł miesięcznie.

Pozwany nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, jak również zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Matka z którą nie zamieszkuje wiele lat, stale nadużywa alkoholu, przez co w domu dochodzi do częstych interwencji Policji.

Dokonując, zatem jurydycznej syntezy powyższych okoliczności faktycznych Sąd przyznał pozwanemu B. M. prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie kierując się treścią art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wstrzymał wykonanie pkt 1 niniejszego wyroku do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę N..

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania Sąd oparł na zasadzie słuszności, której implikację normatywną stanowi art. 102 kpc, mając na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową pozwanego oraz szczególny charakter niniejszej sprawy.