

Sygnatura akt XI C 1233/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) z siedzibą we W.

przeciwko W. M., A. K., M. S., F. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym W. M., A. K., M. S., F. K., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej (...) lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych (...);

III. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę po 80 zł od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) w pozwie z dnia 22 maja 2014 r., domagała się nakazania pozwanej W. M. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swojego żądania strona powodowa podniosła, że jest właścicielem ww. lokalu, który był wynajmowany przez pozwaną. Z uwagi na powstałe zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, strona powodowa wezwała pozwaną do uregulowania zaległości w oznaczonym terminie pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. W związku z niezastosowaniem się do powyższego wezwania i nieuregulowaniem należności (...) wypowiedziała pozwanej umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2011 r., wzywając jednocześnie pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu Gminie.

Pozwana W. M. wniosła w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa lub ewentualne ustalenie jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Uzasadniając takie rozstrzygnięcie pozwana podniosła, iż jest ona osobą schorowaną oraz niepełnosprawną, a także uzależnioną od pomocy osób trzecich.

W toku postępowania w charakterze pozwanych zostali powołani także A. K., F. K. oraz M. S., którzy to zajmują sporny lokal wraz z W. M..

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...), jako właściciel lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...) we W., w dniu 1 marca 1995 r. zawarła ze S. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego, której przedmiotem był wskazany lokal.

Wobec śmierci pierwotnej najemczyni, w stosunek najmu wstąpiła jej córka W. M..

(dowód: - aneks z dnia 1 marca 1995 r. do umowy najmu lokalu mieszkalnego, k. 5-6;

- odpowiedź na wniosek o uregulowanie stanu prawnego lokalu, k.7)

W. M. popadła w zwłokę z zapłatą należności przysługujących (...) z tytułu najmu lokalu, wobec czego została wezwana przez Gminę do zapłaty zadłużenia.

Pismem z dnia 5 maja 2011 r. (...) wypowiedziała W. M. umowę najmu w związku z zadłużeniem przewyższającym trzy pełne okresy płatności.

(dowód: - wyciąg z konta od 01.01.2013 r.-31.12.2013 r., k. 12;

- wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k.8-9;

- wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 10-11)

W lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) we W. mieszkają obecnie W. M., A. K., małoletni F. K. oraz M. S..

W. M. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Nadto pobiera ona świadczenia rentowe oraz dodatek pielęgnacyjny. W. M. jest niezdolna do samodzielnej egzystencji z uwagi na schorzenia neurologiczne, na które cierpi.

A. K. sprawuje opiekę nad W. M.. Pracuje za wynagrodzeniem w wysokości około 1.900,00 zł. F. K. jest małoletnim synem A. K.. M. S. wspiera A. K. w sprawowaniu opieki nad W. M.. Pracuje za wynagrodzeniem w wysokości 2.000,00 zł.

(dowód: - zaświadczenie z MOPS, k. 22;

- pisma PUP, k. 24;

- zaświadczenie z MOPS, k. 27;

- zaświadczenie z ZUS, k. 29;

- zaświadczenie lekarza sądowego; k. 41;

- przesłuchanie pozwanego A. K., protokół rozprawy z dnia 11.03.2015 r.

- przesłuchanie pozwanej M. S., protokół rozprawy z dnia 19.11.2015 r.)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwani mogliby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanym należy się przyznanie lokalu socjalnego.

W sprawie niespornym było, że pozwani zajmują lokal mieszkalny przy ul. (...) we W., będący własnością strony powodowej. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało im skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Pozwaną W. M. i stronę powodową wiązała umowa najmu lokalu. Następnie do lokalu wprowadzili się A. K. i jego małoletni syn F. K. oraz M. S.. Umowa najmu wiążąca stronę powodową z pozwaną W. M. została skutecznie wypowiedziana przez stronę powodową. Oznacza to, że W. M. utraciła tytuł prawny do tego lokalu – a co za tym idzie jego zajmowanie przez siostrzeńca pozwanej tj. A. K., jego małoletniego syna F. K. oraz jego partnerkę M. S. – także jest nieuprawnione. Ponieważ stosunek prawny najmu wygasł i strony nie zawarły umowy najmu lub innej (np. użyczenia), wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej, tj. od pozwanych.

Ponieważ pozwani nie mają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II tenoru wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

W myśl art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Przepisy art. 14 tej ustawy mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy (uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01), przy tym obowiązek orzeczenia przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub braku takiego uprawnienia odnosi się nie tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu, ale także do osób, które z nim stale zamieszkiwały, a które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu (uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r. III CZP 28/01, OSNC 2002). Osoba bowiem zamieszkująca z najemcą i wywodząca od niego tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu musi być traktowana jako mająca prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o lokalu socjalnym.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż należało zastosować do pozwanych przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, w tym art. 14 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w 14 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Zgodnie jednakże z art. 14 ust. 4 (w zw. z art. 14 ust. 5) ustawy o ochronie praw lokatorów, w przypadku osób które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu

przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że pozwana W. M. jest osobą cierpiącą z uwagi na poważne schorzenia neurologiczne, a jej choroba uniemożliwia jej samodzielną egzystencję. F. K. jest osobą małoletnią. Natomiast A. K. i M. S. sprawują opiekę nad W. M., a A. K. nadto nad F. K.. Pozwani nie posiadają także uprawnienia do zamieszkiwania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany.

W świetle tych okoliczności Sąd uznał zatem, na podstawie powołanych przepisów, iż pozwanym ze względu na sytuację osobistą przysługuje prawo do lokalu socjalnego, co znalazło wyraz w punkcie II tenoru wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. w punkcie IV wyroku, zasądzając od pozwanych – jako strony przegrywającej sprawę – koszty postępowania w kwotach po 80 zł od każdego pozwanego na rzecz strony powodowej. Łączne koszty w niniejszej sprawie wyniosły 320 zł i składały się na nie kwota 200 zł uiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 120 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego strony powodowej w oparciu o § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Mając na uwadze fakt, iż w sprawie czwórka pozwanych powinna partycypować w kosztach dokonano ich równego rozdzielnia – stosownie do ilości pozwanych.