

Sygnatura akt XI C 3/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(zaoczny w stosunku do pozwanych W. S. i A. S.)

W., dnia 9 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2017r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gmina W. z siedzibą we W.

przeciwko E. K., W. S., D. S., A. K., P. S., L. G., K. G., A. S.

- o eksmisję

I. nakazuje pozwany E. K., P. S., małoletnim D. S. i A. K. reprezentowanym przez przedstawicieli ustawowych E. K. i W. S. oraz małoletnim L. G. i K. G. reprezentowanym przez przedstawicielkę ustawową P. S., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. oddala powództwo w stosunku do pozwanego W. S.;

III. umarza postępowanie w stosunku do pozwanego A. S.;

IV. nie orzeka o uprawnieniu pozwanych wymienionych w pkt I wyroku do otrzymania prawa do lokalu socjalnego;

V. nie obciąża pozwanych wymienionych w pkt I wyroku obowiązkiem poniesienia kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

Sygnatura akt XI C 3/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 grudnia 2016r. strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwany E. K., W. S., P. S., A. S., małoletnim D. S. i A. K. reprezentowanych przez przedstawicieli ustawowych E. K. i W. S. oraz małoletnim L. G. i K. G. reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego P. S., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że najemcą przedmiotowego lokalu pozostawał K. P. (1), któremu, wobec zalegania z zapłatą czynszu, umowa najmu została wypowiedziana. Po wypowiedzeniu umowy najmu w lokalu pozostali pozwani, którzy nie dysponują tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego, więc zgodnie treścią przepisu art. 222§1 kc strona powodowa może żądać wydania lokalu.

Pozwane E. K. i P. S. na rozprawie w dniu 10 października 2017r. wniosły o oddalenie powództwa, wskazały, że w spornym lokalu pozostały wraz z małoletnimi D. S., A. K., L. G. i K. G.. Pozwany A. S. nie zamieszkuje w lokalu od roku i obecnie mieszka w B. przy (...), natomiast W. S. nie zamieszkuje w lokalu od 2 lat; jego aktualne miejsce zamieszkania to W. ul. (...).

Na rozprawie w dniu 10 października 2017r. pełnomocnik strony powodowej cofnął pozew w stosunku do pozwanego A. S. bez zrzeczenia się roszczenia; pozwany nie wypowiedział się w przedmiocie zgody na powyższe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 1 kwietnia 1995r. na czas nieokreślony została zawarta pomiędzy M. O. a stroną powodową umowa najmu powyższego lokalu mieszkalnego. W umowie stwierdzono, że lokalu wraz z najemczynią zamieszkuje osoba spokrewniona - K. P. (1).

M. O. zalegała z opłatami czynszowymi za wynajmowany lokal i strona powodowa, po wyznaczeniu terminu do uregulowania zaległości, wypowiedziała M. O. przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 1996r.

(dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 kwietnia 1995r. - w aktach lokalowych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...);

- pismo strony powodowej do M. O. z dnia 8 maja 1996r. - w aktach lokalowych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...)

M. O. zmarła w dniu 18 listopada 1997r. K. P. (1) nie zamieszkiwał z matką na datę jej śmierci; przybywał w zakładzie karnym do 24 października 2002r. K. P. (1) nie odbierał kierowanej do niego przez stronę powodową korespondencji w przedmiocie wzywania do zapłaty zaległości czynszowych i opuszczenia lokalu. Strona powodowa wzywała K. P. (1) do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu – bezskutecznie.

(dowód:

- pismo strony pozwanej do K. P. (1) z dnia 29 września 1999r. wraz z potwierdzeniem nadania, zapisek urzędowy z dnia 28 października 2002r., pismo strony powodowej do K. P. (1) z dnia 18 grudnia 2002r. - w aktach lokalowych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...))

W dniu 13 maja 2008r. pracownik strony powodowej G. P. przeprowadziła wizję w sprawie lokalu nr (...) przy ul. (...) we W.; z informacji lokatorów sąsiednich lokali wynikało, że przedmiotowy lokal zajmuje rodzina z dzieckiem a K. P. (1) nie mieszka w lokalu od kilku lat. K. P. (1) nie odbierał korespondencji kierowanej do niego przez stronę powodową w przedmiocie zawiadomień o wysokości opłat związanych z korzystaniem z lokalu i o zaległościach z tego tytułu.

(dowód: notatka z wizji lokalnej z dnia 13 maja 2008r., zawiadomienia o zmianie wysokości opłat kierowane do K. P. (1) - w aktach lokalowych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...))

W roku 2010r. lokal zajął pozwany W. S. z E. K. oraz dziećmi – P. S., A. S., D. S. i A. K.. Lokal został udostępniony wskazanym osobom przez K. P. (1) na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony zawartej z W. S.; pozwani uiszczali na rzecz K. P. (1) kwotę 300 zł. miesięcznie. Od roku 2016 K. P. (1) przestał pojawiać się po pieniądze a pozwani uzyskali informację, że nie jest on właścicielem lokalu.

W lokalu obecnie zamieszkuje E. K. i P. S. wraz z małoletnimi D. S., A. K., L. G. i K. G.. Pozwany A. S. nie zamieszkuje w lokalu od roku i obecnie mieszka w B. przy (...), natomiast W. S. nie zamieszkuje w lokalu od 2,5 lat; jego aktualne miejsce zamieszkania to W. ul. (...) - jest to również miejsce zamieszkania matki pozwanego.

(dowód:

przesłuchanie stron – pozwanej E. K. k – 52v;

przesłuchanie stron – pozwanej P. S. k - 53)

Pozwana E. K. pozostaje w zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę na ½ etatu zawartej pomiędzy pozwaną a F. O. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...); średnie miesięczne wynagrodzenie pozwanej to kwota 763,24 zł. netto. Pozwana otrzymuje także świadczenie 500+ na dwoje dzieci oraz kwotę 900 zł. z funduszu alimentacyjnego a także kwotę 248 zł. miesięcznie z tytułu świadczenia rodzinnego. Korzysta z zasiłków celowych z MOPS-u.

Pozwana P. S. pozostaje w zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę na czas określony do sierpnia 2018r. w J. M. z wynagrodzeniem 1600 zł. netto miesięcznie. Otrzymuje świadczenie 500+ na dwoje dzieci oraz kwotę 800 zł. z funduszu alimentacyjnego a także kwotę 190 zł. miesięcznie z tytułu świadczenia rodzinnego. Prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z matką E. K..

(dowód: pismo MOPS we W. z dnia 10 sierpnia 2017r. k – 37;

przesłuchanie stron – pozwanej E. K. k – 52v;

przesłuchanie stron – pozwanej P. S. k - 53)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w odniesieniu do pozwanych E. K., P. S. oraz małoletnich D. S., A. K., L. G. i K. G..

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów zaofiarowanych przez strony, informacjach nadesłanych przez PUP we W., (...) Oddział we W. i MOPS we W. oraz przesłuchaniu pozwanych a także dokumentach znajdujących się w aktach lokalowych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...).

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwany aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) podnosząc, że przedmiotowy lokal, stanowiący jej własność, zajmowany jest przez pozwanych bez tytułu prawnego. Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawał fakt, że strona powodowa jest właścicielem lokalu mieszkalnego.

Z przesłuchania pozwanych E. K. i P. S. wynikało, że pozwani zajęli lokal na podstawie umowy najmu zawartej z K. P. (1). Strona powodowa twierdziła, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Należało zatem ustalić, czy pozwany przysługuje tytuł prawny do władania przedmiotowym lokalem.

Jak wynika z dokumentów zawartych w aktach lokalowych, umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta została z M. O. a wspólnie z nią zamieszkiwał wówczas syn - K. P. (1). M. O. zmarła w dniu 18 listopada 1997r. jednakże przed jej śmiercią – ze skutkiem na dzień 30 czerwca 1996r. – przedmiotowa umowa najmu została jej wypowiedziana. Wynika z powyższego, że z datą 30 czerwca 1996r. tytuł prawny do lokalu utracił również K. P. (1), który od matki ten tytuł wywodził. Stosunek prawny użyczenia, a taki łączył K. P. (1) z matką, nie może trwać dłużej niż stosunek prawny najmu i wygasa najpóźniej w chwili wygaśnięcia najmu. Zastosowania nie znajduje w tym przypadku przepis art. 691 kc, gdyż w dacie śmierci M. O. nie była najemczynią lokalu. Pomędzy K. P. (1) a Gminą W. nie została zawarta umowa najmu; K. P. (1) nie stawił się do jej podpisania pomimo woli zawarcia tej umowy ze strony Gminy W.. Podnieść także należy, że K. P. (1), przebywający w zakładzie karnym do dnia 24 października 2002r., nie przebywał w tym lokalu po opuszczeniu zakładu karnego - lokal był podnajmowany osobom trzecim (przed pozwanymi jeszcze innej osobie o nazwisku M., co wynika z zeznań pozwanych), nie uiszczał opłat związanych z korzystaniem z lokalu, nie odbierał kierowanej do niego przez stronę powodową korespondencji w przedmiocie wzywania do zapłaty zaległości czynszowych i opuszczenia lokalu. Wobec powyższego, pomimo nie skierowania sprawy o eksmisję K. P. (1), brak jest podstaw do przyjęcia, że per facta concludentia zawarta została pomiędzy Gminą W. a K. P. (1) umowa najmu przedmiotowego lokalu. Wobec powyższego uznać należy, że K. P. (1) w momencie zawarcia z pozwany W. S. i E. K.

umowy najmu, nie dysponował tytułem prawnym do spornego lokalu. Biorąc pod uwagę okoliczność, że pozwanym nie przysługuje względem strony powodowej uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem, gdyż K. P. (1) nie wstąpił w stosunek najmu lokalu w dacie śmierci matki, uprawnienia do władania lokalem nie posiadają także pozwani obecnie zajmujący lokal - E. K., P. S. i wywodzący od nich swoje uprawnienie małoletni D. S., A. K., L. G. i K. G. i z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W myśl art. 14 ust. 1 powyższej ustawy 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. Art. 14 tej ustawy ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 109 i uchwała SN z dnia 20 maja 2005r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz.1). Przy czym z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy nie korzystają tylko te osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie.

Jak wskazał Sąd Najwyższy, obowiązek orzeczenia przez Sąd uprawnienia 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 w chwili utraty prawa do zajmowania lokalu 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, nr 2, poz 17). 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 niej odnosi się obowiązek orzekania o lokalu socjalnym.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 ustawy sąd orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego powinien wziąć pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osoby zobowiązanej do opróżnienia lokalu. Swobodę sądu w tym zakresie ogranicza przepis art. 14 ust. 4 ustawy, który przewiduje kategorie osób którym przyznanie lokalu socjalnego jest obligatoryjne. Do osób tych należą: kobiety w ciąży, małoletni niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego oraz osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Obowiązek obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego nie powstanie w sytuacji gdy osoba należąca do wymienionych wcześniej grup może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Odnośnie rozstrzygnięcia zawartego punkcie IV sentencji wskazać należy na treść art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami); pod pojęciem lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2004 r. (V CA 1/04) poza zakresem pojęcia "lokator" [...] pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Lokatorem jest zatem zarówno najemca, podnajemca, jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (zarówno w postaci prawa lokatorskiego, jak i własnościowego), osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia, osoba korzystająca z lokalu jako dożywotnik, sublokator najemcy i każdy inny jego domownik, a zatem jego konkubina, małoletnie i pełnoletnie dzieci oraz dalsi jego krewni i powinowaci, czy też osoba mieszkająca z lokatorem w związku łączącym ją z nim stosunkiem pracy itp. Lokatorem jest także osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem ("współlokator" - art. 2 ust. 1 pkt 3 OchrLokU). Przymiot lokatora nadają także tytuły pochodne, na przykład podnajem lub stosunek alimentacyjny, uzasadniający wspólne zamieszkanie osoby

uprawnionej i osoby zobowiązanej (Glosa do uchwały SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01. Teza nr 1, S. P., (...).2003.4-5.71, (...)).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że pozwanym E. K., P. S., małoletnim D. S. i A. K. oraz małoletnim L. G. i K. G. nie przysługuje status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 przedmiotowej ustawy. Jak wyżej wskazano, K. P. (1) nie był najemcą przedmiotowego lokalu, nie posiadał również żadnego innego tytułu do jego używania; umowa użyczenia łącząca go z matką M. O. wygasła z data wypowiedzenia jej umowy najmu, o czym była mowa we wcześniejszych zważaniach. O ile bowiem K. P. (1) mieszkał z najemczynią lokalu na podstawie dorozumianej umowy użyczenia, to po wypowiedzeniu jej umowy najmu, wygasła podstawa do jego używania przez K. P. (1). Powyższe skutkuje tym, że K. P. (1) był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy jednakże nie posiadają takiego statusu pozwani a tylko do osób, które były lokatorami, ma zastosowanie art. 14 ustawy. W stosunku do tej grupy pozwanych, które nie były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego sąd nie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego (uchwała w składzie 7 sędziów z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1). Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w punkcie IV sentencji.

Powództwo podlegało oddaleniu w stosunku do W. S.. Jak wynika z zeznań pozwanych E. K. i P. S., W. K. nie zamieszkuje w lokalu od 2,5 roku, nie dysponuje kluczami do lokalu i nie ma tam żadnych jego rzeczy – mieszka z matką we W. przy ul. (...). Zgodnie z treścią przepisu art. 222§1 kc, właściciel może żądać od osoby, która władą faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wobec okoliczności, że pozwany nie mieszka w lokalu, nie można uznać, że faktycznie nim włada a zatem żądanie pozwu w stosunku do tego pozwanego nie może zostać uwzględnione, o czym orzeczono jak w punkcie II sentencji.

Wobec cofnięcia pozwu z stosunku do pozwanego A. S., który nie sprzeciwił się powyższemu, orzeczono jak w punkcie III sentencji na zasadzie przepisu art. 355 §1 kpc.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w punkcie V wyroku znajduje swe oparcie w treści przepisu 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.

Na wstępie trzeba jednak zastrzec, iż przepis ten nie wymaga, żeby strona wygrywająca sprawę, na rzecz której nie został zasądzony zwrot kosztów procesu, postępowała niewłaściwie lub żeby można jej było przypisać jakąkolwiek inną postać winy (postanowienie SN z dnia 07. (...), sygn. II CZ 191/81). U podstaw stosowania przepisu art. 102 k.p.c. leży wyłącznie dążenie do ulżenia stronie przegrywającej poprzez nieobciążenie jej całością albo częścią należnych od niej kosztów. Przesłanką zastosowania art. 102 k.p.c. jest stwierdzenie, iż okoliczności sprawy mają charakter szczególny i jako takie uzasadniają odstępnie od normy wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. „Zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej) strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego.” (postanowienie SN z 14.01.1974 r., sygn. II CZ 223/73) W niniejszej sprawie za zastosowaniem przepisu art. 102 k.p.c. przemawia przede wszystkim fakt bardzo trudnej sytuacji materialnej pozwanych; pozwane samotnie wychowują po dwoje dzieci, korzystają z pomocy (...) a zamieszkując w lokalu przy ul. (...) zostały wprowadzone w błąd przez K. P. (1) co do stanu prawnego lokalu. Wymienione okoliczności są podstawą do przyjęcia, iż w sprawie zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek usprawiedliwiający odstępnie od zasad ogólnych.