

Sygnatura akt I C 151/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 19-03-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Marzena Sznajderska

Protokolant:Maja Ruda

po rozpoznaniu w dniu 19-03-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko J. B., K. W., M. W., małoletnim A. B. (1), A. B. (2) reprezentowanymi przez matkę K. W..

- o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. B., K. W., M. W., małoletnim A. B. (1), A. B. (2) reprezentowanymi przez matkę K. W. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej G. W. lokal mieszkalny przy pl. (...)II 7a/8 we W.;

II. orzeka o uprawnieniu J. B., K. W., M. W., małoletnich A. B. (1), A. B. (2) reprezentowanych przez matkę K. W. do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku do czasu złożenia przez G. W. oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania na rzecz strony powodowej.

Sygnatura akt I C 151/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa G.W.wniosła o nakazanie pozwanym J. B., K. W., M. W.oraz małoletnim A. B. (1)i A. B. (2)opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy pl. (...)(...). Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa wskazała, iż pozwany J. B.był wraz z żoną G. B.na podstawie umowy z dnia 28 grudnia 1999 roku najemcą przedmiotowego lokalu. G. B.w związku z wyprowadzeniem się i wymeldowaniem wypowiedziała pismem z dnia 30 listopada 2009 roku umowę najmu z dniem 30 listopada 2009 roku. Pozwany J. B.nie dokonywał opłat z tytułu najmu. Pismem z dnia 8 lipca 2010 roku strona powodowa wezwała go do zapłaty należności w terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec nie uiszczenia należności strona powodowa wypowiedziała skutecznie umowę najmu. Pozwany J. B.nie spłacił zadłużenie, nie opróżnił, nie opuścił i nie wydał spornego lokalu. Oprócz pozwanego J. B.w lokalu zameldowana jest K. W., ich córki A. B. (1)i A. B. (2)oraz M. W..

Pozwany J. B. wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwana K. W. w imieniu własnym i małoletnich pozwanych wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na brak możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Pozwany M. W. wniósł o oddalenie powództwa z uwagi na brak możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 grudnia 1999 roku strona powodowa G.W.zawarła z pozwanym J. B.i jego żoną G. B.umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy pl. (...)(...) o powierzchni użytkowej 58,86 m².

dowód: umowa najmu z 28.12.1999 r., k. 13 – 16

Po rozwiązaniu małżeństwa z pozwanym J. B., G. B. wyprowadziła się i wymeldowała z przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 30 listopada 2009 roku G. B. wypowiedziała ze skutkiem na dzień 30 grudnia 2009 roku umowę najmu.

dowód: pismo G. B. z 30.11.2009 r., k. 12,

zeznania pozwanego J. B., k. 46, 47

Pismem z dnia 8 lipca 2010 roku strona powodowa wezwała pozwanego J. B. do zapłaty zaległych opłat z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego w terminie miesięcznym liczonym od dnia otrzymania wezwania. Strona powodowa poinformowała, iż w przypadku braku zapłaty należności, umowa najmu zostanie wypowiedziana. Pismo doręczono pozwanemu dnia 13 lipca 2010 roku. Należności nie zostały przez pozwanego uregulowane. Pismem z dnia 26 stycznia 2011 roku strona pozwana wypowiedziała pozwanemu ze skutkiem na dzień 31 marca 2011 roku umowę najmu z dnia 28 grudnia 1999 roku. Pozwany wezwany został do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w terminie 7 dni od daty ustania stosunku najmu. Korespondencja zawierająca wypowiedzenie pomimo dwukrotnego prawidłowego awizowania nie została przez pozwanego podjęta.

dowód: pismo strony powodowej z 8.07.2010 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 10, 11,

pismo strony powodowej z 26.01.2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 8, 9

Wraz z pozwanym J. B. w przedmiotowym lokalu zamieszkuje K. W., ich małoletnie córki A. B. (1) i A. B. (2) oraz M. W.. Pozwany J. B. pracuje dorywczo. Ciężar utrzymania rodziny spoczywa na pozwanej K. W., która uzyskuje miesięczny dochód w wysokości 1 600 zł brutto. Pozwany M. W. uczy się w gimnazjum dla dorosłych oraz otrzymuje z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych rentę rodzinną w kwocie 715 zł netto. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż zajmowany.

dowód: zaświadczenie zameldowania na pobyt stały, k. 7,

pismo ZUS z 26.02.2013 r., k. 28,

zeznania pozwanego J. B., k. 46, 47,

zeznania pozwanej K. W., k. 47

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie pozwanych, którego spełnienia strona powodowa dochodzi w niniejszym postępowaniu, stanowi żądanie opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W.przy pl. (...)(...), stanowiącego własność strony powodowej.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, które włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Z powołanego przepisu wynika, że roszczenie powyższe nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela

tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie windykacyjnym zarzut dylatoryjny, że przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa.

Na mocy art. 11 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 roku, nr 71, poz. 733 z późn. zm.) w przypadku gdy lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż wobec zgodnego z przepisami prawa wypowiedzenia umowy najmu lokalu, pozwani zamieszkują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Strona powodowa korzysta zaś z ochrony swojego prawa własności.

W tym stanie, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera katalog osób, w stosunku do których sąd obligatoryjnie orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku braku możliwości zamieszkania przez te osoby w lokalu innym niż zajmowany. Do osób tych zaliczono kobiety w ciąży, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, a także małoletnich, osoby niepełnosprawne lub osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby sprawujące nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi. Ustawa nie zawiera w swojej treści definicji rencisty, dlatego też należy pojęcie to rozumieć w sposób określony w treści ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 1998 roku, nr 162, poz. 1118 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 pkt 11 wskazanej ustawy za rencistę uważa się osobę mającą ustalone prawo do renty z tytułu niezdolności do pracy lub do renty rodzinnej.

Na mocy zaś § 8 ust. 1 uchwały nr XXXVII/2420/05 (...)W.z dnia 21 kwietnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W. najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W. oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku. Pod pojęciem pozostawania w niedostatku należy na mocy § 3 pkt 6 a wskazanej uchwały rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Od dnia 1 marca 2013 roku najniższa emerytura wynosi 831,15 zł.

Jak ustalono w toku sprawy pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż lokal obecnie przez nich zajmowany. Małoletnie pozwane A. B. (1) oraz A. B. (2) znajdują się pod opieką rodziców K. W. oraz J. B.. Pozwany M. W. otrzymuje z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych rentę rodzinną w kwocie 715 zł netto. Ze względu na trudności w znalezieniu zatrudnienia pozwany J. B. nie uzyskuje stałych dochodów i pracuje dorywczo. Pozwana K. W. uzyskuje miesięczny dochód w kwocie 1 600 zł brutto. Pozwani spełniają zatem przesłanki uprawniające ich do otrzymania lokalu socjalnego.

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 czym stanowi art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W tym stanie, orzeczono jak w punktach II i III wyroku.

Mając na względzie ciężką sytuację materialną pozwanych spowodowaną koniecznością utrzymania pięcioosobowej rodziny, w skład której wchodzi dwie małoletnie córki pozwanych J. B. oraz K. W., kontynuowaniem nauki przez pozwanego M. W. uzyskującego dochód wyłącznie z renty rodzinnej przyznanej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, trudności pozwanego J. B. w znalezieniu stałego zatrudnienia oraz relatywnie niewysokie wynagrodzenie uzyskiwane przez pozwaną K. W., Sąd nie obciążył pozwanych na podstawie art. 102 k.p.c. kosztami postępowania.