

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **R. K. i małoletniej A. K. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego R. K.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym R. K. i małoletniej A. K. aby opróżniły, opuściły i wydały stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 sierpnia 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym R. K. i A. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) był A. P. (1) oraz A. P. (2), jednakże wypowiedzieli oni w dniu 24 listopada 2010 r. umowę najmu. W lokalu tym mieszkają B. S., P. S., R. K. oraz A. K.. Wskazała, iż w wyniku przeprowadzonego wywiadu ustaliła, iż pozwane mieszkają w przedmiotowym lokalu od 2007 r., a lokal ten został im udostępniony przez B. S. i P. S.. Pozwane zatem zajmują lokal bez tytułu prawnego i pomimo kierowanych do nich wezwań nie wydały go stronie pozwanej.

W odpowiedzi na pozew pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

W uzasadnieniu wskazała, iż domaganie się przez stronę powodową eksmisji jest sprzeczne z zasadą dobra i ochrony rodziny. Przyznała, iż strona powodowa ma prawo żądać wydania jej lokalu od osoby, która nim włada, a nie posiada skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania nim. Jednakże jest ona zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w niniejszej sprawie nie było żadnych przeszkód do zawarcia umowy najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa zawarła z A. P. (1) na czas nieokreślony umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W dniu 11 stycznia 2010 r. podpisany został aneks do w/w umowy, na mocy którego umowa najmu została zawarta także z A. P. (2).

Dowód:

- Aneks k. 23;
- Umowa najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r. k. 24-25.

Pozwane mieszkają w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W. od 2007 r. Wprowadziły się do niego za zgodą B. i P. S., którzy działali w imieniu A. P. (1). W dniu 9 września 2010 r. P. S., działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez A. P. (1) zameldował R. K. i A. K. w przedmiotowym lokalu. Pozwana R. K. uiszcza regularnie czynsz oraz należności za media.

Dowód:

- Zaświadczenie k. 12;
- Zeznania świadka B. J. protokół elektroniczny k.115;
- Zeznania świadka K. H. protokół elektroniczny k. 115-116;
- Zeznania świadka A. Ł. protokół elektroniczny k. 116;
- Zeznania świadka J. Ł. protokół elektroniczny k. 116;
- Zeznania świadka A. T. protokół elektroniczny k. 116;
- Przesłuchanie pozwanej R. K. protokół elektroniczny k. 120;
- Zgłoszenie pobytu stałego k. 151.

Pismem z dnia 24 listopada 2010 r. A. P. (2) i A. P. (1) wypowiedzieli umowę najmu lokalu przy ul. (...) we W.. W dniu 24 listopada 2010 r. A. P. (1) oświadczył, iż w lokalu tym mieszka B. i P. S. oraz R. K. z córką A.. Pismem z dnia 5 stycznia 2011 r. strona powodowa poinformowała ich, iż stosunek prawny z Gminą W. uległ rozwiązaniu w dniu 31 grudnia 2010 r.

Dowód:

- Pismo z dnia 24 listopada 2010 r. k. 20;
- Pismo z dnia 5 stycznia 2011 r. k. 19;
- Protokół z dnia 24 listopada 2010 r. k. 21.

W dniu 28 stycznia 2011 r. pozwana R. K. oświadczyła, iż mieszka w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W. od lipca 2007 r. Lokal ten udostępniła jej B. i P. S..

Dowód:

- Protokół z dnia 28 stycznia 2011 r. k. 18.

Pismem z dnia 17 marca 2011 r. w związku z zajmowaniem przez pozwaną lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego strona powodowa wezwała ją do opróżnienia, opuszczenia i przekazania przedmiotowego lokalu w terminie 30 dni.

Dowód:

- Pismo z dnia 17 marca 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17.

Pismem z dnia 1 kwietnia 2011 r. pozwana poinformowała stronę powodową, iż nie może wyprowadzić się z przedmiotowego lokalu oraz wniosła o przyznanie jej prawa do tego lokalu. Pismem z dnia 19 kwietnia 2011 r. strona powodowa poinformowała ją, iż nie spełnia wymogów określonych w uchwale Rady Gminy, w związku z czym brak jest podstaw do przyznania jej tytułu prawnego do lokalu.

Dowód:

- Pismo z dnia 1 kwietnia 2011 r. k. 16;
- Pismo z dnia 19 kwietnia 2011 k. 15.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2011 r. pozwana R. K. zwróciła się do Wiceprezydenta W. o przyznanie jej prawa najemcy lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pismem z dnia 5 maja 2011 r. strona powodowa poinformowała ją, iż nie spełnia wymogów określonych w uchwale Rady Gminy, w związku z czym brak jest podstaw do przyznania jej tytułu prawnego do lokalu.

Dowód:

- Pismo z dnia 5 maja 2011 r. k. 13;
- Pismo z dnia 15 kwietnia 2011 r. k. 14.

Pismem z dnia 25 maja 2011 r. pozwana R. K. zwróciła się do Prezydenta W. o polubowne załatwienie sprawy i przyznanie jej prawa najemcy lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pismem z dnia 13 czerwca 2011 r. strona powodowa poinformowała pozwaną, iż podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Dowód:

- Pismo z dnia 27 maja 2011 r. k. 11;
- Pismo z dnia 13 czerwca 2011 r. k. 10.

W dniu 16 marca 2012 r. pozwana R. K. złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W.. Pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. strona powodowa poinformowała ją, iż podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Dowód:

- Wniosek z dnia 16 marca 2012 r. k. 27-28;
- Pismo z dnia 10 kwietnia 2012 r. k. 26.

Pozwana R. K. jest zatrudniona w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. i osiąga z tego tytułu dochód w wysokości 3.483,22 zł brutto.

Pozwana A. K. ma 17 lat i jest uczennicą pierwszej klasy VII Liceum Ogólnokształcącego we W..

Dowód:

- Zaświadczenie k. 50;
- Zaświadczenie o zatrudnieniu k. 51;
- Przesłuchanie pozwanej R. K. protokół elektroniczny k. 120.

Sąd zważył co następuje

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, iż pozwane zajmują lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego, okoliczność ta ponadto nie była przez pozwane kwestionowana.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, żądanie nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Wskazać przy tym należy, iż w ocenie Sądu brak było podstaw do uznania, iż działanie strony powodowej jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż brak było podstaw do zastosowania art. 5 k.c., co z kolei miałyby skutkować nieudzieleniem ochrony żądaniu, z którym wystąpiła strona powodowa. Podkreślić należy, iż norma ta ma charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych - w tym przypadku prawa własności, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i z związku z tym nie korzysta z ochrony. Sytuacja taka nie miała miejsca w niniejszej sprawie, bowiem strona powodowa nie podjęła działań w sposób, który wskazywałby na naruszanie czy nadużywanie praw, które przysługują jej jako właścicielowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 222 k.c.). Ponadto, co wymaga szczególnego podkreślenia, zasady współżycia, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego lokal właściciela, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia go uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu (orz. SN z 27.05.1999 r., II CKN 337/98, OSNC 12/99, poz. 214). Równałoby się to wieloletniemu pozbawieniu strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawnego pozbawienia jej atrybutu właściciela (orz. SN z 21.01.2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000, poz. 141).

Orzeczenie zawarte w punkcie II sentencji wyroku znajduje podstawę w art. 14 ust. 1 oraz art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 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. Stosownie zaś do treści art. 14 ust. 4 pkt 2 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec 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.

Jak wynika z treści cytowanych przepisów Sąd zobligowany był do ustalenia, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego pozwana A. K. jest małoletnia, zaś R. K. sprawuje nad nią opiekę.

Podkreślić przy tym należy, iż Sąd nie miał wątpliwości, iż pozwane są lokatorami w rozumieniu wskazanej ustawy, a zatem znajdują do nich zastosowanie jej przepisy. Jak stanowi bowiem art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie jednoznacznie wskazuje, iż pozwane zajmowały przedmiotowy lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej z poprzednim najemcą, tj. z A. P. (1). Jak wynika bowiem z dowodu z przesłuchania pozwanej, jak również zgłoszenia pobytu stałego, w lokalu tym ona i jej córka zostały zameldowane przez P. S., który działał na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez A. P. (1), przy czym najemca nie oczekiwał wynagrodzenia w zamian za udostępnienie lokalu. Zgodnie zaś z treścią art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Oceny powyższej nie zmieniał fakt, że pozwana uiszczała czynsz oraz opłaty za media. Z istoty stosunku użyczenia wynika bowiem, iż biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej, nie ponosi jedynie opłat związanych z korzystaniem z rzeczy na rzecz użyczającego (art. 710 k.c. i 713 k.c.).

Wskazać przy tym należy, iż bez wątpienia stosunek użyczenia jest innym tytułem prawnym uprawniającym do używania lokalu. W orzecznictwie niejednokrotnie wskazywano, iż tytułem takim jest nawet tytuł znajdujący oparcie w stosunkach prawnorodzinnych, a poza zakresem pojęcia lokator są jedynie te osoby, które używają lokalu bez tytułu prawnego lub używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, wyrok SN z dnia 26 lipca 2004 r., V CA I/04, wyrok SN z dnia 24 października 2002, I CKN 1074/00).

W tym stanie rzeczy, należało orzec, jak w punktach I - II wyroku.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie IV sentencji wyroku oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwane przegrały proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych;
3. K.. 14 dni.