

Sygn. akt **IC 1017/21**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2022 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: sędzia Agnieszka Kuryłas

Protokolant: sekretarz sądowy Kamila Żebryk

po rozpoznaniu w dniu 06 października 2022 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko: I. M. , S. D. , T. D. , mał. R. Ł. , mał. N. Ł. (1) , N. Ł. (2)

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym I. M. , S. D. i T. D. , aby opróżnili lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy ulicy (...) i wydali go w stanie wolnym powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. ,

II. ustala , iż pozwanym I. M. , S. D. i T. D. przysługuje prawo do lokalu socjalnego ,

III. wstrzymuje wykonanie orzeczenia zawartego w punkcie I sentencji wyroku do czasu zaoferowania pozwanym I. M. , S. D. i T. D. przez Gminę M. S. umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. umarza postępowanie wobec pozwanych mał. R. Ł. , mał. N. Ł. (1) i N. Ł. (2) ,

V. zasądza od pozwanych I. M. , S. D. i T. D. solidarnie na rzecz powoda kwotę 457 zł (czterystu pięćdziesięciu siedmiu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty .

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt IC 1017/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 lutego 2021 r powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o nakazanie pozwanym I. M. , A. J. (poprzednio W.) , S. D. (poprzednio W.) , T. D. i małoletniej R. Ł. , aby opróżnili i wydali jej w stanie wolnym lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...). Wniosła nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała , że łączyła ją z pozwaną umowa najmu z dnia 02 lipca 1979 r , która została wypowiedziana pismem z dnia 08 listopada 2012 r z uwagi na zaległości czynszowe . Powódka wzywała pozwanych bezskutecznie do opróżnienia i wydania lokalu , który to lokal zajmują do dziś .

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2021 r Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę M. S. . Pomimo odebrania zawiadomienia w dniu 09.08.2021 r Gmina nie wstąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego .

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2022 r Sąd umorzył postępowanie wobec pozwanej A. J. (poprzednio W.) z uwagi na cofnięcie pozwu wobec niej. Wezwał nadto do udziału w sprawie w charakterze pozwanych N. Ł. (2) oraz małoletnią N. Ł. (1) .

Na terminie rozprawy w dniu 06 października 2022 r pozwani I. M. , S. D. oraz T. D. wskazali , iż pozwana N. Ł. (2) wraz z małoletnimi dziećmi N. Ł. (1) i R. Ł. od pięciu lat zamieszkują na stałe w (...) . Przyznali nadto okoliczności faktyczne wskazane w pozwie i nie kwestionowali , iż umowa najmu została im wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe . Wskazali , iż chcieliby pozostać w lokalu i spłacić zadłużenie .

Wobec oświadczenia pozwanych pełnomocnik powódki cofnął pozew wobec N. Ł. (2) oraz małoletnim N. i R. Ł. .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódkę i pozwaną I. M. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) z dnia 02 lipca 1979 r . Powyższa umowa została wypowiedziana pozwanej pismem z dnia 08 listopada 2012 r z uwagi na zaległości w opłatach i czynszu najmu . Pomimo kierowanych wezwań do opróżnienia i wydania lokalu nadal zamieszkuje w nim pozwana I. M. wraz z córką S. D. i jej mężem T. D. .

Bezsporne, a nadto dowody:

- umowa najmu z dnia 02.07.1979 r k. 9-13 ,
- aneks z dnia 29.05.2009 r k. 14-15 ,
- wezwanie do zapłaty z dnia 12.07.2012 r k. 16
- wypowiedzenie z dnia 08.11.2012 r k. 18
- wezwanie do wydania lokalu z dnia 21.02.2020 r k. 19-20

Pozwana I. M. ma 69 lat i utrzymuje się z emerytury w kwocie około 1.500 zł miesięcznie . Choruje na nadciśnienie i kręgosłup , nie ma dokąd się wyprowadzić .

Pozwana S. D. ma 49 lat i jest osobą bezrobotną . Choruje na marskość wątroby . Pozostaje na utrzymaniu męża .

Pozwany T. D. ma 52 lata , pracuje na umowę zlecenie jako taksówkarz. Zarabia miesięcznie około 2.500 zł . Choruje na cukrzycę . Prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z teściową I. M. oraz żoną S. D. . Oboje z żoną nie mają dokąd się wyprowadzić .

W roku 2012 pozwana I. M. korzystała z pomocy (...) . Z takiej pomocy nie korzystali S. D. , ani T. D. .

Dowód :

- przesłuchanie I. M. k. 118,
- przesłuchanie S. D. k. 118 ,
- przesłuchanie T. D. k. 118-119 .
- info z PUP k. 61 ,

-info z (...) k. 63

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione wobec pozwanych I. M. , S. D. i T. D. .

Podstawą zawartego w pozwie żądania wydania lokalu oddanego w najem stanowiły przepisy kodeksu cywilnego związane z zakończeniem stosunku najmu oraz o ochronie własności. Zgodnie z treścią art. 675 § 1 i 2 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Zgodnie z art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się ten przepis odpowiednio. Koniecznym warunkiem dla skutecznego wysuwania tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu dającego prawo do władania lokalem stronie pozwanej. Stosunek najmu może zostać rozwiązany za porozumieniem stron.

Natomiast zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Celem unormowanego w przepisie art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest ochrona własności przed trwałym wkraczaniem w jej sferę. Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela, fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powódkę i I. M. łączyła niegdyś umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Bezspornym było również to, że umowa ta została wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe. Tak więc z chwilą ustania prawa najmu I. M., ustało i prawo zamieszkujących w lokalu pozwanych S. D. i T. D. - pochodne prawo głównej najemczynie - do zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym. Pozwani nie kwestionowali braku swojego uprawnienia do lokalu. Powołując się jednakże na swoją trudną sytuację zdrowotną i materialną wnosili o oddalenie powództwa z uwagi na fakt, że nie mają się gdzie wyprowadzić.

Powódka wykazała więc wszystkie przesłanki niezbędne do uwzględnienia roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c., a więc status właściciela, fakt, że nie włada ona spornym lokalem mieszkalnym oraz to, że lokalem tym władają obecnie bez tytułu prawnego pozwani.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, w punkcie I wyroku nakazano pozwanym I. M., S. D. i T. D., aby opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) i wydali go w stanie wolnym powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. .

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 t.j. ze zm.) Sąd orzekając o opróżnieniu lokalu z urzędu badał, czy nie zachodzą przesłanki dla ustalenia prawa pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Natomiast orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego Sąd, zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 3 ww. ustawy, brał pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Ponadto należało ocenić, czy nie zachodzą podstawy dla ustalenia prawa do lokalu socjalnego przewidziane w art. 14 ust. 4 tej ustawy, zgodnie z którym Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego 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 ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

- 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Na podstawie zeznań pozwanych oraz informacji z PUP i (...) w S. , Sąd ustalił sytuację majątkową, zdrowotną i mieszkaniową pozwanych . Ustalił zwłaszcza, że pozwana I. M. ma 69 lat i jest emerytką , pozwana S. D. jest osobą bezrobotną z uwagi na stan zdrowia , który uniemożliwia jej podjęcie jakiejkolwiek pracy , natomiast pozwany T. D. , pracując na umowę zlecenie zarabia miesięcznie około 2.500 zł , jednakże z kwoty tej utrzymuje zarówno żonę S. D. , jak i jej matkę I. M. , z którymi prowadzi wspólne gospodarstwo domowe .

Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie przepisów art. 14 ust. 3 i ust. 4 pkt 4 i 5 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) w punkcie II wyroku ustalił, że pozwany I. M. , S. D. i T. D. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku w punkcie III sentencji wyroku Sąd wstrzymał wykonanie wyroku eksmisyjnego do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę M. S. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony , których wiarygodność i treść nie budziła wątpliwości oraz na podstawie niekwestionowanych przez powódkę zeznań pozwanych oraz nadesłanych przez PUP i (...) informacji.

Z uwagi na cofnięcie pozwu , w punkcie IV sentencji wyroku , na podstawie art. 203par.1 kpc i art. 355 kpc , umorzono postępowanie wobec pozwanych małoletniej R. Ł. , małoletniej N. Ł. (1) i N. Ł. (2) .

Stroną wygrywającą postępowanie jest powódka. Stosownie zatem do zasad przewidzianych w art. 98 k.p.c. pozwani winni zwrócić jej koszty procesu. Do niezbędnych do celowego dochodzenia praw kosztów strony powodowej należało zaliczyć opłatę od pozwu kwocie 200 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, w minimalnej stawce 240 zł, przewidzianej w § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa , łącznie więc należało zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 457 zł , o czym orzeczono jak w punkcie V sentencji wyroku.

Sędzia Agnieszka Kuryłas