

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07.08.2014 r. powódka Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanym H. R. i M. R. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy, a nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe żądanie powódka podała, że łączyła ją z pozwaną H. R. umowa najmu, która została skutecznie wypowiedziana pozwanej z uwagi na istnienie zaległości w uiszczeniu czynszu najmu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Na rozprawie w dniu 08.01.2015 roku (k. 36) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, ewentualnie w razie uwzględnienia powództwa wnieśli o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. Na rozprawie w dniu 20.08.2015 roku (k. 54) podtrzymali dotychczasowe stanowisko podnosząc, że spłacają zadłużenie. Nie zakwestionowali jednak skuteczności wypowiedzenia im umowy najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) należy do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. W imieniu gminy nieruchomością zarządza Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa k. 8-14.

Powód zawarł z pozwaną H. R. umowę najmu powyższego lokalu na czas nieoznaczony. Wraz z nią w lokalu zamieszkuje syn, M. R..

Dowód:

- umowa najmu k. 5-7.

W dniu 06.09.2013 roku powód wezwał pozwaną H. R. do uregulowania należności z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowanie przedmiotowego lokalu w terminie jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismo zostało doręczone pozwanym w dniu 12.09.2013 roku

Pismem z dnia 03.01.2014 roku, doręczonym w dniu 20.01.2014 roku, powód wezwał pozwanych do opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu przy ul. (...) w S. do dnia 28.02.2014 roku, wypowiadając im umowę najmu ze względu na pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

Następnie pismem z dnia 07.03.2014 roku wezwano wszystkich pozwanych do opróżnienia spornego lokalu.

Dowód:

- pisma z dowodami doręczeń k. 15-17,

- stan konta dla lokalu k. 18-19.

Aktualnie w spornym lokalu zamieszkuje pozwani, prowadząc odrębne gospodarstwa domowe. Nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

H. R. jest aktualnie zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy. Korzysta z pomocy społecznej w postaci zasiłków okresowych i zasiłków celowych, nadto paczek żywnościowych. Nie posiada innych dochodów.

M. R. nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy. Pracuje za wynagrodzeniem 1700-1800 zł miesięcznie.

Dowód:

- pismo PUP k. 42,

- pismo (...) k. 44,

- zeznania pozwanych k. 55.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Podstawą zawartego w pozwie żądania wydania lokalu stanowiły przepisy kodeksu cywilnego związane z uprawnieniami właściciela. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powyższy przepis normuje tzw. roszczenie windykacyjne, określane czasami jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciwko „posiadającemu niewłaścicielowi”. Celem tego roszczenia jest ochrona prawa własności, która wiąże się immanentnie z bezwzględny charakterem tego prawa. Właściciel może bowiem „z wyłączeniem innych osób” korzystać z rzeczy i rozporządzać rzeczą (por art. 140 k.c.). Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. 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. Legitymowanym czynnie jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z roszczeniem windykacyjnym, wykaże że jest właścicielem oraz że nie włada rzeczą. Legitymowanym biernie jest osoba lub osoby, które faktycznie władają cudzą rzeczą bez podstawy prawnej.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, iż Gmina M. S. jest właścicielem spornego lokalu oraz okoliczność zamieszkiwania w nim pozwanych. Pozwani nie twierdzili, że aktualnie przysługuje im tytuł prawny do władania spornym lokalem i nie kwestionowali skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, zaś powód wykazał stosownymi dokumentami, iż zostały zachowane zasady określone przepisami prawa. Z kolei sam fakt, iż pozwani deklarowali spłatę zadłużenia, wobec stanowiska powoda, nie stanowił o niezasadności powództwa ani też nie przywracał im prawa do zajmowania lokalu.

W konsekwencji powyższego powództwo o wydanie lokalu było zasadne, a zatem należało następnie zbadać, czy pozwani spełniają kryteria do przyznania im prawa do lokalu socjalnego w świetle przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 Nr 31 poz.266 tekst jednolity z późn. zm).

Zgodnie z art.14 ust.1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) 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 tych osób, o których mowa w ust.1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Przy czym stosownie do art. 14 ust.4. 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.

Art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy zawiera definicję „lokatora” stanowiąc, że należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Sąd Najwyższy uchwałę z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 stwierdził, że art. 14 i 15 mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Pozwana H. R. była zatem lokatorem w rozumieniu tego przepisu, bowiem zawarła umowę najmu z Gminą, na podstawie której mogła prawnie korzystać i używać omawiany lokal. Skoro jej syn w okresie trwania umowy mieszkał w nim za zgodą najemczynie i za wiedzą powoda, o czym świadczy treść umowy najmu, to należało uznać, iż do dnia wygaśnięcia umowy pozwani mogli w nim prawnie zamieszkiwać jako lokatorzy w rozumieniu wskazanej ustawy.

Wskazać trzeba, iż pozwana H. R. jest aktualnie zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy. Korzysta z pomocy społecznej w postaci zasiłków okresowych i zasiłków celowych, nadto paczek żywnościowych. Nie posiada innych dochodów. W konsekwencji spełniała obligatoryjne przesłanki do przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego w świetle art. 14 ust. 4 pkt 5.

Z kolei przesłanek tych nie spełniał pozwany M. R.. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 6 przywołanej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. W tym zakresie odwołać należało się do Uchwały Nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. wydanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 cytowanej ustawy. W myśl § 8 ust. 1 uchwały w przypadku umów najmu lokali socjalnych dochód nie może przekroczyć 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególności uzasadnionych przypadkach, Gmina S. może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego, gdy przekroczenie kryterium dochodu, o którym mowa w niniejszym punkcie następuje nie więcej niż o 15%. Aktualnie wysokość najniższej emerytury wynosi 880,45 zł. Pozwany prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe, a źródłem jego utrzymania są dochody z pracy w wysokości 1700-1800 zł miesięcznie. Osiągany w ten sposób dochód jest wyższy niż limit określony we wzmiankowanej uchwałę (dla gospodarstw jednoosobowych około 1320 zł). Pozwany jest osobą młodą (34 lata), nie posiada żony ani dzieci, a zatem z osiąganego dochodu jest w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Z tych przyczyn nie przyznano pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na zgromadzonych dokumentach, których treść i autentyczność nie były przez strony kwestionowane. Nadto Sąd oparł się na zeznaniach pozwanych, których treść nie została poddana w wątpliwość przez powódkę, a zatem nie było podstaw do odmowy im wiarygodności.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 kpc, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest na żądanie strony przeciwnej zwrócić jej poniesione przez nią koszty. Na poniesione przez powoda koszty procesu składają się: opłata od pozwu 200 zł oraz koszty zastępstwa

procesowego w kwocie 120 zł. Koszty zastępstwa procesowego ustalone zostały na podstawie §9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U Nr 163 poz.1349 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Dnia 31.08.2015 roku, sędzia Julia Ratajska

Sygn. akt I C 1836/14

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu M. R. z pouczeniem o sposobie wniesienia apelacji.
3. Akta przedłożyć z pismem lub za 21 dni od wykonania.

Dnia 31.08.2015 roku, sędzia Julia Ratajska