

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 6 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Pasieka - Paczek

Protokolant: apl. a. o. Rafał Bugajski

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2017 r. S.

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko D. P., A. P., P. P.

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym D. P., A. P. i P. P., aby opróżnili i wydali powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanym D. P. i A. P. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanemu P. P. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych in solidum na rzecz powoda kwotę 457 (czterysta pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

V. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I. wobec pozwanych D. P. i A. P. do czasu złożenia im przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sygnatura akt: II C 2338/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 listopada 2016 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nad O." z siedzibą w S. wniosła o nakazanie pozwanym D. P., A. P. i P. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i wydanie tego lokalu powodce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jako uzasadnienie powódka wskazała, że lokal przy ul. (...) należy do powodowej spółdzielni mieszkaniowej. Na mocy umowy najmu z dnia 22 października 2012 r. lokal ten był zajmowany przez pozwanych. Umowa powyższa została zawarta na czas określony, tj. do dnia 30 czerwca 2013 r. z uwagi na to, że lokal będący przedmiotem umowy miał mieć charakter pomieszczenia tymczasowego. Powódka zawarła powyższą umowę najmu wskazanego lokalu w celu pozbawienia pozwanych posiadania zajmowanego przez nich uprzednio lokalu nr (...) przy ul. (...) w S., co do którego Sąd Rejonowy w Szczecinie wydał wyrok zaoczny nakazujący pozwanym jego opróżnienie.

Z uwagi na to, że pozwani pokazali, że nie zasługują na zaufanie w zakresie płatności czynszu, powódka nie wyraziła zgody na przedłużenie okresu obowiązywania umowy najmu, w konsekwencji czego umowa ta z dniem 30

czerwca 2013 r. wygasła. Pozwani mimo wezwania ich do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wywiązali się ze spoczywającego na nich zobowiązania.

Pozwani wskazali, że są świadomi, że zajmują lokal bez tytułu prawnego, jednakże chcieliby spłacić zaległości i w dalszym ciągu zamieszkiwać w lokalu należącym do powodowej spółdzielni mieszkaniowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nad O." z siedzibą w S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

Bezsporne, a nadto zaświadczenie k.26.

Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 20 października 2004r. pozwani zostali eksmitowani z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 22 października 2012 r. powodowa spółdzielnia mieszkaniowa zawarła umowę najmu powyższego lokalu z D. P., A. P. i P. P.. Umowa została zawarta na czas określony, tj. do dnia 30 czerwca 2013 r. Pozwani na mocy umowy zobowiązali się uiszczać na rzecz powódki czynsz obejmujący opłatę eksploatacyjną, opłatę za wywóz odpadów, utrzymanie czystości, ubezpieczenie budynku, przeglądy techniczne, podatek od nieruchomości, opłatę na fundusz remontowy i koszty zużycia energii i wody. Powódka przekazała pozwany przedmiotowy lokal.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 20 października 2004r., k.12
- umowa najmu z dnia 22 października 2012 r., k. 13-15;
- zeznania D. P. , k. 75-76;
- zeznania A. P., k. 76;
- zeznania P. P., k. 77.

Pismem z dnia 25 czerwca 2013 r. pozwana D. P. wystąpiła do powódki z wnioskiem o przedłużenie okresu obowiązywania umowy najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...). Powódka nie wyraziła zgody na przedłużenie okresu obowiązywania umowy najmu. Umowa najmu zgodnie z jej postanowieniem wygasła w dniu 30 czerwca 2013 r.

Dowód:

- pismo z dnia 25 czerwca 2013 r., k. 16;
- pisma SM kierowane do pozwanych, k.17-22;
- zeznania B. M., k. 74.

Pozwani do dnia obecnego nie opuścili przedmiotowego mieszkania.

Dowód:

- zeznania D. P. , k. 75-76;
- zeznania A. P., k. 76;
- zeznania P. P., k. 77.

A. P. legitymuje się orzeczoną umiarkowaną stopniem niepełnosprawności. Ma zaniki pamięci, ataki padaczki i problemy z orientacją. Nie pobiera emerytury, nie posiada renty, nie ma dochodów. A. P. pozostaje na utrzymaniu D. P., która otrzymuje świadczenia emerytalne w wysokości 1150,04 zł netto. Okresowo korzystają z pomocy (...).

P. P. ma 31 lat. Pracuje bez umowy o pracę, zarabia 13 złotych za godzinę.

Dowód:

- zeznania D. P., k. 75-76;
- zeznania A. P., k. 76;
- zeznania P. P., k. 77;
- pismo z PUP, k.47;
- pismo z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, k.59;
- pismo z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, k. 49, 50, 52.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o wydanie i opróżnienie lokalu okazało się zasadne.

Podstawą prawną niniejszego wyroku jest art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W związku z tym, że przedmiotem żądania w przedmiotowej sprawie jest lokal mieszkalny, rozpoznanie powództwa musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) (t.j. Dz. U. z 2014r. poz.150-zw.dalej u.o.p.l.). Do ustawy tej zostały wprowadzone regulacje dotyczące eksmisji z lokali mieszkalnych. Przewidziane są w niej przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu. Dodatkowo ustawa wskazuje elementy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

Zgodnie z art. 14 ust 1. ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ustęp 3 ustawy stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Stosownie do ustępu 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiet w ciąży,
- 2) małoletniego, **niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej** 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 posiadające status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba, że osoby te mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego i ogółu ujawnionych okoliczności, nie budziło wątpliwości Sądu, że powódce przysługuje względem pozwanego roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c., gdyż pozwani zajmują lokal mieszkalny nr (...) w S. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Powódka, co niesporne, jest właścicielem wskazanego lokalu. Pozwanym natomiast nie przysługuje wobec tego lokalu żadne skuteczne względem powódki prawo do lokalu. Ten ostatni wniosek wypływa z okoliczności przedstawionych przez powódkę i pozwanych. Powódka wykazała bowiem, że lokal był przedmiotem umowy najmu zawartej z pozwanymi i umowa ta wygasła w dniu 30 czerwca 2013 r. Pozwani w żaden sposób tej okoliczności nie zakwestionowali, a w świetle przedstawionych przez pozwanych twierdzeń należy ją uznać za przyznaną przez pozwanych. Nadto pozwani nie twierdzili, aby przysługiwał im jakikolwiek tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, wręcz przeciwnie, składany przez pozwaną D. P. wniosek o przedłużenie umowy najmu i stanowiska pozwanych ujawnione w sprawie wskazują na to, iż pozwani mają świadomość, iż żadnego tytułu prawnego do lokalu nie posiadają. Okoliczność ta przesądza o tym, że skierowane wobec nich przez powódkę żądanie wydania i opróżnienia lokalu jest w świetle art. 222 § 1 k.c. zasadne. Okoliczność, że pozwani chcieliby nadal zamieszkiwać w tym lokalu oraz deklarują spłatę zadłużenia i bieżące regulowanie rachunków nie niweluje w żaden sposób prawa powódki do żądania wydania jej lokalu, bowiem nie są to przesłanki, które skutkowałyby powstaniem skutecznego wobec powódki jako właściciela prawa do władania lokalu przez pozwanych. Z tych względów żądanie powódki wydania lokalu należało uwzględnić, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

Po analizie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a w szczególności umowy najmu stron z dnia 22 października 2012 r. Sąd uznał, że wbrew twierdzeniom powódki umowa najmu zawarta pomiędzy nią a pozwanymi nie jest umową najmu pomieszczenia tymczasowego w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. Przede wszystkim zgodnie z art. 25a tej ustawy zasób tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem tworzy gmina. W niniejszej sprawie przedmiotem umowy najmu jest lokal należący do spółdzielni mieszkaniowej, a zatem nie można uznać go za pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu cytowanej ustawy. Ponadto zgodnie z art. 25b tej ustawy umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. § 9 przedmiotowej umowy z dnia 22 października wskazuje, że „umowę najmu przedmiotowego lokalu zawiera się **na czas określony od 22.10.2012 r. do 20.06.2013 r.**”. W związku z powyższym maksymalny 6 miesięczny okres został przekroczony, a więc niniejsza umowa jest umową najmu pomieszczenia zawartą na czas określony, a nie jak jej tytuł wskazuje umową najmu pomieszczenia tymczasowego.

Przy takim ustaleniu, należało rozważyć, czy pozwanym będzie przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Jak wynika z materiału dowodowego niniejszej sprawy pozwany A. P. należy do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust 1. ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwany ma orzeczony stopień niepełnosprawności na stałe. Z uwagi na problemy z orientacją, zaniki pamięci i ataki padaczki wymaga pomocy osoby trzeciej. Natomiast D. P. sprawuje opiekę nad swoim mężem, jednocześnie utrzymuje go dzięki otrzymywanej przez nią emeryturze. Mając na uwadze powyższe okoliczności w ocenie Sądu pozwani D. P. i A. P. spełniają przesłanki uprawniające do przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

Żadne przesłanki dotyczące otrzymania lokalu socjalnego nie zachodzą w stosunku do pozwanego P. P.. Pozwany nie jest osobą niepełnosprawną, nie posiada statusu osoby bezrobotnej, przyznał sam, że pracuje i otrzymuje z tego tytułu wynagrodzenie. Jest osobą dorosłą. W związku z powyższym Sąd orzekł tak jak w punkcie III wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając w punkcie IV wyroku od pozwanych jako strony przegrywającej niniejszą sprawę na rzecz powódki kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na koszty poniesione przez powódkę w niniejszym postępowaniu złożyły się opłata od pozwu w kwocie 200 zł, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Jednocześnie w koszty procesu Sąd wliczył koszty zastępstwa procesowego w

oparciu o § 7 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych które wyniosły 240 zł.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd w pkt V sentencji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanych D. P. i A. P. do czasu złożenia im przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego.