

Sygn. akt: I C 71/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marek Makowczenko
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Ulatowska

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2019 r. w Giżycku

sprawy z powództwa Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział (...) w O.

przeciwko A. B. (1), L. B. (1)

o eksmisję

1. Nakazuje pozwanym A. B. (1), L. B. (1) aby opróżnili i wydali powodowi Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. Oddziałowi Terenowemu w O. lokal mieszkalny nr (...) wraz z przynależnym do niego budynkiem gospodarczym położonych w miejscowości P.-W. nr 8
2. Przyznaje pozwanym A. B. (1), L. B. (1) prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. Nie obciąża pozwanych kosztami postępowania w sprawie.

Sygn. akt I C 71/17

UZASADNIENIE

Powód Krajowy Ośrodek (...) w W. (wcześniej Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S.) wniósł o nakazanie pozwanym A. B. (1), L. B. (1), P. B., A. B. (2), I. B., J. B., D. D., T. D., N. P., W. P., by opróżnili i wydali stronie powodowej stanowiący jej własność lokal mieszkalny oraz przynależny do nieruchomości budynek gospodarczy położony w miejscowości P. – (...) / 3, (...) - (...) W..

W uzasadnieniu powód podał, iż łączyła go z pozwanymi umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, która została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 października 2016 r. Pomimo wypowiedzenia umowy pozwani zajmują lokal mieszkalny.

(pozew – k. 2-4)

Na mocy postanowieniem z dnia 31 października 2018 r. tut. Sąd umorzył postępowanie w sprawie co do pozwanych P. B., D. D., T. D., N. P., W. P., A. B. (2). I. B. i J. B. z uwagi na cofnięcie pozwu (k. 137).

Pozwani L. B. (1) i A. B. (1) wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu. Podali, iż po wypowiedzeniu pierwotnej umowy strony nawiązały nowy stosunek najmu lokalu, o czym świadczą dowody wpłaty czynszu za najem. (pismo procesowe z 27.11.2018 r. – k. 157)

Sąd ustalił, co następuje:

Powoda Krajowy Ośrodek (...) w W. (wcześniej Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S.) i pozwanych A. B. (1) i L. B. (2) łączyła umowna najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości P. – (...) / 3, (...) - (...) W. wraz z przynależnym do niego budynkiem gospodarczym. (okoliczność bezsporna)

Pozwani posiadali zadłużenie z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Powód wzywał pisemnie pozwanego A. B. (1) do zapłaty zaległego czynszu.

(**dowód** : pismo z 06.04.2016 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 12-14, pismo z 01.08.2016 r. – k. 18)

W lipcu 2016 r. pracownicy powoda dokonali oględzin lokalu mieszkalnego stwierdzając, że jest od dłuższego czasu niezamieszkały. (**dowód**: notatka z 28.07.2016 r. – k. 17)

W piśmie z dnia 2 września 2016 r., doręczonym A. B. (1) w dniu 6 września 2016 r., powód wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego i wezwał do jego wydania najpóźniej do dnia 31 października 2016 r.

(**dowód** : pismo z 02.09.2016 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 25-26)

Pomimo wezwania lokal nie został wydany powodowi. (okoliczność bezsporna)

Z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. Filii w S. toczyła się przed tut. Sądem sprawa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 9 listopada 2017 r. wydanym w sprawie I C 1062/17 tut. Sąd uwzględnił powództwo w całości.

(**dowód** : pozew – k. 171-174, wyrok z 09.11.2017 r. – k. 170)

Na dzień 02 stycznia 2019 r. zaległość wynosi 3.600,78 zł.

(**dowód** : rozliczenie umowy – k. 19-21, wezwanie do zapłaty z dnia 02.01.2019 r. – k. 164-165)

W przedmiotowym lokalu zameldowani są pozwani - A. B. (1), L. B. (1) - oraz P. B., A. B. (2), I. B., J. B., D. D., T. D., N. P. i W. P..

(**dowód** : zaświadczenie – k. 22)

Pozwany A. B. (1) jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w W. z prawem do zasiłku. (**dowód**: pismo z 25.01.2019 r. – k. 184-185)

Pozwana L. B. (2) jest emerytką. (**dowód**: pismo z 20.02.2019 r. – k. 189)

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie zaznaczyć należy, iż istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności faktyczne co do zasady nie były sporne pomiędzy stronami. Pozwani nie kwestionowali uprawnień właścicielskich powoda, ani faktu wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2016 r. Przedmiotem sporu było natomiast ustalenie, czy pozwani w chwili obecnej posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i budynku gospodarczego powoda.

Podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Pozwani podnieśli w sprawie zarzut wiążącej strony umowy

najmu zawartej w sposób konkludentny. Sąd uznał jednak, że pomiędzy stronami nie doszło do nawiązania takiej umowy. Strona powodowa nie ujawniła bowiem w jakikolwiek sposób woli zawarcia umowy z osobami zajmującymi lokal. Wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu powód wezwał pozwanych do opróżnienia oraz wydania lokalu najpóźniej do dnia 31 października 2016 r. Z uwagi na niewydanie lokalu dnia 26 stycznia 2017 r. wniósł pozew w niniejszej sprawie. W toku procesu podtrzymywał stanowisko wyrażone w uzasadnieniu pozwu i żądał nakazania pozwanym opróżnienia lokalu. Następnie w pozwie z dnia 9 czerwca 2017 r. dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 grudnia 2016 r. do dnia 9 czerwca 2017 r. (sygn. akt I C 1062/17). Powództwo zostało uwzględnione w całości. W tych okolicznościach sam fakt, iż w toku przedmiotowej sprawy kierował do pozwanych wezwania do zapłaty określając należność jako „czynsz”, a pozwani płacili te kwoty, nie może przesądzać o zawarciu umowy najmu lokalu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 222 § 1 k.c., Sąd nakazał opróżnienie i wydanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

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 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. Z kolei ust. 3 stanowi, iż Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż pozwani spełniają przesłanki do przyznania lokalu socjalnego, bowiem pozwana L. B. (2) jest emerytką, co wynika z pisma z dnia 20.02.2019 r. (k. 189), zaś pozwany A. B. (1) jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w W. (pismo z 25.01.2019 r. – k. 184-185). W tej sytuacji w świetle powołanych wyżej przepisów uzasadnione jest przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na względzie, na podstawie cytowanych przepisów, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu na orzeczono na mocy art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle. Za takim rozstrzygnięciem w ocenie Sądu przemawia sytuacja osobista i majątkowa pozwanych.