

Sygn. akt: I C 23/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Elżbieta Niebutkowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Renata Gierak

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2017 roku w Ostrowcu Świętokrzyskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. F. (PESEL (...))**

przeciwko J. L. (1) (PESEL (...))

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

I. nakazuje usunięcie pozwanego J. L. (1) wraz z jego rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w O., przy ulicy (...) i wydanie opisanego lokalu mieszkalnego powódce A. F.;

II. orzeka, że pozwanemu J. L. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie I, do czasu złożenia pozwanemu J. L. (1) przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążania pozwanego J. L. (1) kosztami procesu na rzecz powódki A. F..

SSR Elżbieta Niebutkowska

Sygn. akt I C 23/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 stycznia 2017 powódka A. F. domagała się nakazania pozwanemu J. L. (1), aby opuścił lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) i wydał go powódce.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że opisany lokal jest jej własnością na podstawie umowy o dział spadku zawartej w dniu 02 marca 2016 roku. W dniu 09 listopada 2016 roku skierowała do pozwanego pismo, w którym wzywała go do opuszczenia lokalu i opróżnienia go ze swoich rzeczy, lecz wezwanie pozostało bez odpowiedzi. Wskazała, że pozwany aktualnie przebywając w lokalu nie dokłada się do kosztów związanych z jego utrzymaniem (k. 2-4).

Pozwany J. L. (1) na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku nie zajął stanowiska merytorycznego, wnosił o zawieszenie postępowania celem przeprowadzenia mediacji rodzinnych i celem przeprowadzenia postępowania prokuratorskiego (k. 31, 32v).

Powódka nie wyraziła zgody na skierowanie stron do mediacji (k.32v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. F. i J. L. (1) są rodzeństwem. Ich rodzice, J. i M. małżonkowie L., na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego na warunkach własnościowego wydanego na ich rzecz dnia (...) przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. Św., na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...), o powierzchni (...) m⁽²⁾ (dowód: przydział lokalu mieszkalnego k.28).

Spadek po M. L. (1) na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowcu Św. z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie sygn. akt (...) nabył mąż J. L. (2) i dzieci: syn J. L. (1) i córka A. F. (dowód: postanowienie k.27).

Z kolei na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego przez notariusz A. S. z Kancelarii Notarialnej w O. Św. w dniu 20 listopada 2015 roku za numerem rep. A Nr (...) wynika, że spadek po J. L. (2) nabyli syn J. L. (1) i córka A. F. (dowód: akt poświadczenia dziedziczenia k.26).

Następnie na podstawie umowy o częściowy dział spadku zawartej przed Notariusz A. S. z Kancelarii Notarialnej w O. Św. w dniu 02 marca 2016 roku za numerem rep. A Nr (...) A. F. i J. L. (1) dokonali częściowego działu spadku po rodzicach obejmującego własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) w ten sposób, że prawo to nabyła – bez spłat – A. F. (dowód: wypis z aktu notarialnego k.11-13).

A. F. jeszcze za życia ojca spłaciła zadłużenie mieszkania w kwocie ok. 3 000 zł, jakie narosło w czasie od śmierci jej matki M. L. (2), a po śmierci taty spłaciła też jego zadłużenie wynoszące ok. 6 000 zł. Rodzeństwo po śmierci taty ustaliło, że sprzeda mieszkanie – po to, aby A. F. odzyskała pieniądze za spłatę zadłużenia, a za pieniądze uzyskane ze sprzedaży J. L. (1) miał kupić sobie kawalerkę, lub wynająć mieszkanie. J. L. (1) stwierdził jednak, że nadal chce mieszkać w tym mieszkaniu. Następnie rodzeństwo umówiło się, że dokonają działu spadku w ten sposób, że lokal ten stanie się własnością A. F., a J. L. (1) będzie tam mieszkał do października 2016 roku, a po tej dacie wstąpi do zakonu, wówczas A. F. sprzeda mieszkanie w celu odzyskania pieniędzy. Jednak od listopada 2016 roku J. L. (1) sam mieszka w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nie uiszczając z tego tytułu opłat: czynsz i prąd opłaca A. F. (bezsporne).

J. L. (1) jest rencistą, jego dochód miesięczny wynosi 530 zł. Ma orzeczoną całkowitą niezdolność do pracy, a przyznana renta jest rentą uczniowską. Zgodnie z jego wyjaśnieniami jego stan zdrowia nie pozwolił mu na wstąpienie do zakonu. Nie ma innego mieszkania. Siostra utrudnia mu przebywanie w mieszkaniu stanowiącym jej własność – odcinany jest prąd, wykręcona została terma z ciepłą wodą, mieszkanie jest dewastowane. Podjął negocjacje z rodziną z udziałem fachowego pełnomocnika będącego adwokatem celem uzyskania kwoty stanowiącej część wartości mieszkania, która jego zdaniem należy mu się, bo przy sprzedaży mieszkania będzie pokrzywdzony na kwotę ok. 30 000 zł. W dniu rozprawy, tj. (...) roku, złożył w Prokuraturze Rejonowej w Ostrowcu Św. doniesienie o popełnieniu przestępstwa – nękania psychicznego jego osoby przez A. F. i jej syna M. F. (k.30-30v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wskazane dowody. Dokumenty będące podstawą jego ustalenia nie budziły żadnych wątpliwości co do ich autentyczności i nie były przez strony procesu kwestionowane. Sąd dokonał ustaleń faktycznych również w oparciu o wyjaśnienia stron (k.31-32, 32), które znajdują oparcie w pozostałym materiale dowodowym zebrany w sprawie, w tym w dowodach z dokumentów, przede wszystkim zaś, nie były wzajemnie kwestionowane przez strony.

Sąd rozważył, co następuje:

Zgodnie z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c. 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.

W świetle przytoczonych wyżej przepisów, nie ulega więc wątpliwości, że powódce, jako osobie, której przysługuje prawo własności przedmiotowego lokalu przysługuje również określone w przepisie art. 222 k.c. roszczenie, a co za tym idzie jest ona legitymowana czynnie do wystąpienia z żądaniem wydania jej lokalu przez pozwanego zajmującego go wbrew jej woli.

Z dowodów zebranych w toku postępowania wynika, że powódka A. F. jest obecnie wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) – na podstawie umowy o częściowy dział spadku zawartej przed Notariusz A. S. z Kancelarii Notarialnej w O. Św. w dniu 02 marca 2016 roku za numerem rep. A Nr (...). W związku z tym od tego dnia pozwany nie posiada tytułu prawnego do jego zajmowania.

Powyższe oznacza, że pozwany winien opuścić zajmowany przez siebie lokal mieszkalny oraz opróżnić go z należących do nich rzeczy i lokal ten wydać powódce.

Pozwany nie zajął merytorycznego stanowiska w sprawie przyznając jednak, że zajmuje lokal bez tytułu prawnego, nie uiszczając czynszu i opłat za prąd, które to opłaty uiszcza powódka. Pozwany wnosił wyłącznie – i to było jego jedyne stanowisko w sprawie – o zawieszenie postępowania z uwagi na „negocjacje” w celu wypłacenia mu przez rodzinę należnej mu jego zdaniem kwoty z tytułu wartości mieszkania. Zgodnie jednak z treścią przepisu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. ma charakter fakultatywny i pozostawione jest uznaniu sądu. Wydanie postanowienia o zawieszeniu powinno nastąpić nie tylko wówczas, gdy przemawiają za tym względy celowości i interes strony, ale i występuje stosunek prejudycjalności. Oznacza to, że orzeczenie, które ma zapaść w innej sprawie powinno stanowić przedsąd dla rozpoznawanej sprawy, a jego treść, pośrednio poprzez powagę rzeczy osądzonej, kształtować treść rozstrzygnięcia (wyr. SN z 16.11.2012 r., III CSK 42/12, L.). Tymczasem, jak wynika z wyjaśnień pozwanego, aktualnie – w dacie zamknięcia rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku, nie toczyło się żadne postępowanie sądowe, czy też administracyjne, którego wynik mógłby mieć wpływ na wynik przedmiotowej sprawy, bo za takie w żaden sposób nie można uznać negocjacji prowadzonych w gronie rodzinnym. Rozmowy i negocjacje prowadzone w gronie rodzinnym, nawet przy udziale fachowego pełnomocnika, których zresztą przedmiotem jest żądanie zapłaty przez pozwanego na jego rzecz określonej kwoty pieniężnej, nie mogą stanowić podstawy do zawieszenia postępowania.

Sąd wprawdzie nie rozpoznał merytorycznie wniosku o zawieszenie postępowania, jednakże należy wskazać, że na postanowienie sądu pierwszej instancji oddalające wniosek o zawieszenie postępowania zażalenie nie przysługuje (art. 394 § 1 pkt 6 k.p.c. a contrario).

Stąd też na podstawie art. 222 § 1 k.c. Sąd nakazał usunięcie pozwanego wraz z jego rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) i wydanie tego lokalu powódce – A. F. (pkt I wyroku).

Zgodnie z kolei z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014.150 t.j.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Stosownie zaś do ust. 3 tegoż przepisu 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. Z kolei, jak wynika z ust. 4 w.w. przepisu, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkującą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej

status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany spełnia ww. kryteria, albowiem jest osobą zaliczoną do grona osób niepełnosprawnych - całkowicie niezdolną do pracy. Pozwany jest ponadto rencistą spełniającą kryteria od otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bowiem wysokość jego renty wynosi 530 zł, zaś kryterium dochodowe dla osób samotnie gospodarujących wynosi obecnie 634 zł. Nie może on nadto zamieszkać w innym lokalu, aniżeli ten, z którego obecnie korzysta. Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, iż pozwanemu J. L. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II wyroku).

Na podstawie art. 14 ust 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Sąd nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) do czasu złożenia pozwanemu przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na podstawie art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania pozwanego kosztami procesu. Sąd uznał, iż wobec trudnej sytuacji materialnej i zdrowotnej pozwanego, obciążenie go kosztami procesu w łącznej kwocie 440 złotych (200 złotych tytułem opłaty od pozwu oraz 240 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego powódki) ze względów słusznościowych jest nieuzasadnione (pkt IV wyroku).

SSR Elżbieta Niebutkowska

Dnia 16 lutego 2017 roku