

Sygn. akt I C 896/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2017r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Włodarek

Protokolant: sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2017r.

sprawy

z powództwa **Miasta K. (NIP (...))**

przeciwko pozwanemu **W. P. (PESEL (...))**

o nakazanie

1. nakazuje pozwanemu W. P., ażeby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w K. przy ul. (...), składający się z 3 izb o pow. 59, 92m²,
2. orzeka, iż pozwanemu W. P. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanego W. P. do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. nie obciąża pozwanego w całości kosztami procesu.

Sygn. akt I C 896/17

UZASADNIENIE

W dniu 24 marca 2017r. powód Miasto K. skierował do tut. Sądu żądanie nakazania pozwanemu W. P. opuszczenie, opróżnienie i wydanie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) oraz żądanie zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest właścicielem nieruchomości lokalowej zajmowanej przez pozwanego, że w okolicznościach dotyczących sytuacji faktycznej pozwanego ujawniły się podstawy do rozwiązania stosunku obligacyjnego, że powód złożył pozwanemu skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu i że pozwany posiada stanowiącą jego własność nieruchomość, po ustaniu łączącego strony stosunku obligacyjnego, bez tytułu prawnego.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 25 kwietnia 2017r. w sprawie o sygn. akt I C 896/17 zwolniono pozwanego w całości od kosztów sądowych i oddalono wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Pozwany W. sprzeciwił się żądaniu pozwu i wniósł o oddalenie powództwa w całości. Ponadto pozwany podniósł okoliczności dotyczącego jego stanu zdrowia oraz sytuacji osobistej i ekonomicznej.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód Miasto K. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...).

W dniu 1 lipca 1998r. powód Miasto K. zawarł z M. i J. P. umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości. Uprawnionym do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu był również pozwany W. P., który stał się jego najemcą od dnia 31 stycznia 2013r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Kontrakt wiążący strony określał przedmiot umowy, wysokość należności czynszowych, prawa i obowiązki wynajmującego i najemców.

Pozwany w okresie trwania umowy najmu nie ponosił bieżących kosztów utrzymania lokalu, w szczególności nie uiszczał czynszu.

W dniu 4 kwietnia 2013r. powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając dodatkowy termin na jego uiszczenie pod rygorem rozwiązania stosunku najmu.

Pozwany nie uregulował wymagalnych zobowiązań czynszowych.

W dniu 6 czerwca 2013r. powód wypowiedział pozwanemu istniejący stosunek najmu oraz wezwał do opuszczenia i zwrotu jego przedmiotu.

Pozwany, pomimo wezwania przez powoda do dobrowolnego opuszczenia i wydania nieruchomości zajmuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego.

(umowa najmu k. 8-10, wezwanie do zapłaty k. 11, oświadczenie k. 16, wypowiedzenie k. 12, wezwanie k. 13, karta lokalu k. 14-14v, przesłuchanie pozwanego W. P. k. 52v 00:05:49-00:11:11)

Pozwany W. P. korzysta z form pomocy społecznej.

Pozwany nie pobiera zasiłków, renty i emerytury z zabezpieczenia społecznego.

Pozwany nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoba bezrobotna.

Pozwany nie otrzymuje dodatku mieszkaniowego, ani nie posiada uprawnień do otrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta K..

Pozwany jest osobą schorowaną, ma zdiagnozowane choroby przewlekłe, posiada ustalony umiarkowany stopień niepełnosprawności.

(inf. PUP k. 21, inf. UM k. 22, zaświadczenie k. 25, 33, 34, 44, decyzje k. 26, 42, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 27, 43, dokumentacja medyczna k. 28, kopia wyroku k. 29, formularz lekarski ds. inwalidztwa k. 30-32, karta informacyjna leczenia szpitalnego k. 35, inf. MOPS k. 38, inf. ZUS k. 39, przesłuchanie pozwanego W. P. k. 52v 00:05:49-00:11:11)

Pozwany nie posiada żadnych nieruchomości oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innym lokalu. Potrzeby lokalowe pozwanego nie mogą być również zabezpieczone przez osoby z ich środowiska rodzinnego. Pozwany w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających go zobowiązań nie ma obiektywnej możliwości nabycia na własność innego lokalu bądź zawarcia na warunkach cen wolnorynkowych umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

(przesłuchanie pozwanego W. P. k. 52v 00:05:49-00:11:11)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Windykacyjne roszczenie powództwa jest zasadne i znajduje podstawę prawną w treści art. 222 § 1 kc.

Na podstawie art. 222 § 1 kc 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.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 kc roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy ono przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Konstrukcja roszczenia windykacyjnego służy ochronie prawa własności przed jakimikolwiek naruszeniami pochodzącymi od osób nieuprawnionych do władania rzeczą. Z istoty prawa własności wynika bowiem, że właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i nią rozporządzać. W tym miejscu należy podkreślić, że w doktrynie prawa cywilnego powszechnie akceptowany jest pogląd, że prawnorzeczowe środki ochrony własności mają charakter obiektywny, zależą bowiem jedynie od naruszenia prawa własności.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, iż powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje, że pomiędzy powodem i pozwanym istniała ważna i skuteczna umowa najmu nieruchomości w rozumieniu art. 659 kc w zw. z art. 680 i n. kc, która została prawidłowo i właściwie wypowiedziana, wskutek nieregulowania przez pozwaną należności czynszowych, z uwzględnieniem wymagań przewidzianych w art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016.1610 – j.t. ze zm.) oraz że pozwany w czasie istnienia stosunku obligacyjnego łączącego go z powodem posiadał atrybut, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 i 3 w/w ustawy, a obecnie posiada nieruchomość powoda bez tytułu prawnego.

Wobec konstatacji, że stosunek obligacyjny, który uprawniał pozwanego do korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powoda ustał, a pozwany nie legitymuje się skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania tą rzeczą Sąd uwzględnił w całości żądanie powództwa w zakresie roszczenia wydobywczego i nakazał pozwanemu opuszczenie, opróżnienie i wydanie spornej nieruchomości - por. art. 222 § 1 kc i art. 675 § 1 kc.

Jednocześnie stosownie do treści art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016.1610 – j.t.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl art. 14 ust. 3 tej ustawy 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.

Struktura regulacji zawartej w art. 14 w/w ustawy wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc „dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia” (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 w/w ustawy kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (art. 13).

W stosunku do pozwanego W. P. występuje obligatoryjna przesłanka przyznania lokalu socjalnego przewidziana w art. 14 ust. 4 pkt 2 i 4 w/w ustawy.

Niezależnie od powyższego pozwany W. P. nie jest uprawniony i nie ma możliwości do zamieszkania w innej nieruchomości. Pozwany nie posiada żadnych nieruchomości oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innym lokalu. Potrzeby lokalowe pozwanego nie mogą być również zabezpieczone przez osoby z jego środowiska rodzinnego. Pozwany w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających go zobowiązań nie ma obiektywnej możliwości nabycia na

własność innego lokalu bądź zawarcia na warunkach cen wolnorynkowych umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

W takich warunkach, gdzie pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do innej nieruchomości, która zabezpiecza jego potrzeby mieszkaniowe oraz w których ujawniły się okoliczności obowiązkowego przyznania mu lokalu socjalnego Sąd pozytywnie rozstrzygnął jego uprawnienia do lokalu socjalnego.

Stosownie do treści art. 14 ust.1 zd. 2 w/w ustawy obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, co powoduje, że w niniejszej sprawie obowiązek ten ciąży na powodzie.

Z uwagi na orzeczenie eksmisji Sąd stosownie do treści art. 14 ust. 6 w/w ustawy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu, co do pozwanego do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc.

Przepis art. 102 kpc ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Szczególnie uzasadnione wypadki, o których mowa w art. 102 kpc zaistniały w stosunku do pozwanego. Do kręgu tych wypadków należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Sąd stosując opisaną instytucję brał pod uwagę sytuację wynikającą z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu oraz sytuację majątkową i życiową strony pozwanej, co daje asumpt do stwierdzenia, iż pozwany nie jest w stanie takich kosztów ponieść – por. wyrok s.apel. w Katowicach z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 596/14, opubl. LEX nr 1621084, wyrok s.apel. w Białymstoku z dnia 11 lipca 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 209/14, opubl. LEX nr 1506655.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.