

Sygnatura akt I C 1887/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 12-02-2014 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Lucyna Mikołajczak

Protokolant: Beata Kocot

po rozpoznaniu w dniu 12-02-2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Gminy J. (...)**

przeciwko **E. G.**

o eksmisje

I. nakazuje pozwanemu E. G., aby wraz z rzeczami i osobami prawa go reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej Gminie J. – (...) w J. lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ulicy (...),

II. przyznaje pozwanemu prawo do lokalu socjalnego,

III. nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

V. zasądza od Skarbu Państwa -Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze na rzecz adwokata G. A. kwotę 147,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu powiększonej o stawkę podatku od towarów i usług.

I C 1887/13

UZASADNIENIE

Powód Gmina J. (...) wniosła o nakazanie pozwanemu E. G. aby opuścił wraz z rzeczami do niego należącymi i opróżnił z osób jego prawa reprezentujących lokal nr (...), położony przy ul. (...) w J. i wydał przedmiotowy lokal stronie powodowej .

Powódka wniosła nadto o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu pozwu wskazano , iż pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Powódka wskazała nadto , iż pozwany wezwany do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie uczynił tego dotychczas .

Pozwany E. G. reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika , w złożonej odpowiedzi na pozew / k. 19-20 akt / wniosł o oddalenie powództwa i zwolnienie go od kosztów postępowania w całości , nadto w przypadku uznania żądania eksmisji za zasadną pozwany wniosł o orzeczenie o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

E. G. użytkował lokal nr (...) , położony przy ul. (...) w J. na podstawie zawartej z powodem umowy najmu z dnia 01.04.1996r. oraz zawartym w dniu 04.05.2005r. aneksem do w/w umowy . Z tego też tytułu był zobowiązany do opłacania czynszu według obowiązującej stawki , a także do ponoszenia opłat związanych z zajmowanym lokalem.

Pismem z dnia 29.06.2012r. strona powodowa uprzedziła E. G. o zamiarze wypowiedzenia umowy w związku z zaległościami w opłatach czynszu , wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty .

Powyższe pismo pozwany odebrał w dniu 29.07.2012r. .

W związku z nieuregulowaniem należności czynszowych w wyznaczonym przez powoda terminie , pismem z dnia 15.05.2013r. powód wypowiedział E. G. umowę najmu wzywając go do opuszczenia i opróżnienia lokalu .

Zaległości pozwanego na dzień sporządzenia upomnienia z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu wynosiły 8.655,81 zł . Wysokość miesięcznych opłat obciążających najemcę wynosiły przed datą złożenia pozwu 146,36 zł .

Dowód : umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01.04.1996 roku k. 12- 15 akt wraz z aneksem nr (...) k.16 akt,

- skierowanie do zawarcia umowy o najem lokalu zamiennego położonego przy ul. (...) k. 11 akt,

- upomnienie z dnia 29.06.2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru,

- wypowiedzenie najmu z dnia 15.05.2013 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 20-21 akt, zestawienie salda płatnika k. 26- 27 akt ;

Orzeczeniem z dnia 10 kwietnia 2013r. E. G. został zaliczony do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności na okres do 30 kwietnia 2016r. .

Jedynym źródłem utrzymania pozwanego jest zasilek z (...)w J. , który wynosi 529 zł miesięcznie , a który to został ustalony na okres od 01 stycznia 2014r. do dnia 30 kwietnia 2016r. .

Pozwany spłaca zadłużenie wobec powoda . E. G. wyraził także zgodę na przekazanie w całości za okres od (...) do (...) przyznanego mu dodatku mieszkaniowego w kwocie 234,40 zł miesięcznie , w której to wartości wliczony został ryczałt na opał w kwocie 108,08 zł miesięcznie , a który to ryczałt został zaliczony na poczet zaległości pozwanego .

Dowód : decyzja z (...) w J. z dnia 21.06.2013 roku k. 34 akt , orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 10.04.2013 roku k. 35 akt, decyzja (...) w J. z dnia 29.01.2014 roku k. 54-55 akt, decyzja Prezydenta Miasta J. z dnia 10.12.2012 roku k. 56-57 akt, pismo (...) z dnia 10.06.2013 roku k.53 akt ;

Sąd zważył co następuje :

Gmina J. - (...) w J. domagając się nakazania pozwanemu E. G. , aby wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał jej lokal mieszkalny nr (...) , położony w J. przy ulicy (...), oparła swoje żądanie o treść art. 222 § 1 k.c. Powołany przepis chroni prawo własności w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy (rei vindicatio). Zgłaszając roszczenie windykacyjne właściciel może bowiem żądać wydania rzeczy od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Potocznie przyjmuje się, że roszczeniem windykacyjnym jest roszczenie „nie posiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”.

W toku procesu strona powodowa podniosła, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela Gminy J. uprawnienie do władania rzeczą.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz zeznań samego pozwanego wynikało, że nie posiada on tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, albowiem powód wypowiedział skutecznie pozwanemu umowę najmu, bowiem zaległości E. G. z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu wielokrotnie przekraczały wysokość miesięcznych opłat obciążających najemcę. Ponadto powód uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy oznaczając mu dodatkowy miesięczny termin na spłatę zadłużenia.

Wobec powyższego w oparciu o powołany przepis art. 222 § 1 k.c. uznając powództwo za uzasadnione, Sąd nakazał pozwanemu, aby wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny, położony w J. przy ulicy (...)

Do przedmiotowego sporu mają przy tym zastosowania regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zm.), albowiem pozwany spełniają wymogi zawarte w art. 2 ust. 1 pkt 1 wskazanej ustawy (por. art. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy).

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.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu pozwanych biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

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.2))(19) 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.

Sąd uznał, iż są podstawy do przyznania lokalu socjalnego pozwanemu, albowiem spełnia on przesłankę wskazaną w art. 14 ust 4 pkt 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733).

Nakazanie wstrzymania wykonania eksmisji wobec pozwanego znajduje swe uzasadnienie w art. 14 ust. 6 powołanej ustawy.

Mając powyższe na uwadze i na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach Sąd rozstrzygnął kierując się unormowaniami z art. 98 kpc, a także § 19 i 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013, poz. 461).