

Sygnatura akt I C 1918/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 21 maja 2015 r.

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

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Małgorzata Sporna

po rozpoznaniu w dniu 07 maja 2015 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa **Gminy J. - (...) w J.**

przeciwko **J. N., I. A., A. A. i małoletniej E. A.**

o eksmisję

I. oddała powództwo wobec pozwanego J. N.;

II. nakazuje pozwanym I. A., A. A. oraz małoletniej E. A. aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie J. – (...) w J. lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ulicy (...);

III. przyznaje pozwanym I. A., A. A. oraz małoletniej E. A. prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu złożenia pozwanym I. A., A. A. oraz małoletniej E. A. przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza solidarnie od pozwanych I. A. i A. A. na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI. nie obciąża małoletniej E. A. kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 1918/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 listopada 2014 r. strona powodowa Gmina J. – (...) w J. domagała się nakazania pozwanym J. N., I. A., A. A. i małoletniej E. A. aby opuścili wraz z rzeczami do nich należącymi i opróżnili z osób i rzeczy ich prawa reprezentujące lokal nr (...) przy ul. (...) w J. oraz wydali przedmiotowy lokal stronie powodowej.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż pozwany J. N. na podstawie zawartej ze stroną powodową umowy najmu użytkowała lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...).

Z uwagi na zaległości czynszowe strona powodowa pismem z dnia (...) r. wezwała pozwanego do zapłaty ciężących na lokalu zaległości, jednakże bezskutecznie.

W związku z tym, iż pozwany przez okres dłuższy niż 12 miesięcy nie zamieszkiwał w spornym lokalu, strona powodowa pismem z dnia (...) wypowiedziała pozwanemu J. N. umowę najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień (...), a termin przekazania spornego lokalu został wyznaczony na dzień (...), jednakże pozwany nie przekazał przedmiotowego lokalu stronie powodowej.

W chwili obecnej w przedmiotowym lokalu zamieszkują bez tytułu prawnego pozwani I. A. wraz z mężem A. A. i z tego tytułu zobowiązani byli do opłacania czynszu według obowiązującej stawki, a także do ponoszenia opłat związanych z zajmowanym lokalem. Wraz z pozwanymi zamieszkuje również ich córka E. A..

W odpowiedzi na pozew A. A. i I. A. (działający również w imieniu małoletniej E. A.) wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani podnieśli, że zamieszkują w przedmiotowym lokalu nieprzerwanie od (...), kiedy to I. A. podjęła się opieki nad swoją babcią i ówczesnym najemcą tego lokalu – Ł. Z..

Po śmierci wymienionej Ł. Z., w stosunek najmu wstąpił brat J. N..

Według oświadczenia sąsiadów z dnia (...) oraz matki najemcy D. N. z (...) – J. N. nigdy nie zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości. Jej utrzymaniem i bieżącym zarządzaniem zajmowała się wnioskująca I. A..

Jak wynika z treści protokołu stanu technicznego lokalu z dnia (...) jest on utrzymywany w dobrym stanie technicznym.

W toku postępowania J. N. wypowiedziano przedmiotową umowę najmu wskutek niezamieszkiwania. Z informacji posiadanych przez pozwaną wynika, że złożył on w (...) w J. oświadczenie, iż rezygnuje on z najmu tego lokalu, co uzasadniało wystąpienie z wnioskiem do Prezydenta Miasta J. o wstąpienie w stosunek najmu.

W ostatnim okresie przed wypowiedzeniem umowy dotychczasowemu najemcy J. N. wystąpił do I. A. z żądaniem zwrotu nieruchomości, a także oświadczył, iż ma zamiar w niej zamieszkać. Pozwana oświadczyła, iż w tych okolicznościach winien on rozpocząć utrzymywanie tego lokalu. Spowodowało to, iż J. N. w ostatnim okresie doprowadził do zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.

Ostatecznie pozwana ujawniła, iż jest właścicielką nieruchomości zlokalizowanej na terenie J. przy ul. (...), niemniej jednak z ekspertyzy sporządzonej na jej zlecenie wynika, iż znajduje się ona w takim stanie technicznym, który uniemożliwia użytkowanie jej z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi.

W powyższych okolicznościach zasady współżycia społecznego nakazywały zawarcie z pozwaną umowy najmu dla zabezpieczenia jej potrzeb życiowych, a także umożliwienia jej zrealizowania nadrzędnego celu gospodarki lokalowej, jakim jest wykup mieszkania i tym samym uregulowania stanu własnościowego lokalu. Niestety z niewyjaśnionych przyczyn po stronie Gminy J. pojawił się niezrozumiały oportunizm i wola odmawiania zawarcia umowy najmu, gdy tymczasem I. A. spełnia wszelkie przesłanki opisane w § 20 Uchwały Rady Miejskiej J. nr 421/LI/2009.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu (...) pomiędzy J. N. a Gminą J. reprezentowaną przez Zakład (...) w J. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w J..

(Dowód: - umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 11.08.2008 r. k. 14 – 19)

Pismem z dnia 18 października 20012 r. Gmina J. reprezentowana przez (...) w J. wezwał J. N. do zapłaty należności w kwocie 1.471,09 zł wraz z odsetkami w wysokości 120,45 zł.

(Dowód: - wezwanie z dnia 18.10.2012 r. k. 20)

Pismem z dnia (...) r. Gmina J. reprezentowana przez (...) w J. wypowiedziała J. N. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) J..

(Dowód: - pismo z dnia 11.03.2014 r. k. 25 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 26 – 26v)

J. N. zdał lokal Gminie J..

(Dowód: - zeznania pozwanego J. N. k. 98v)

Lokalu mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w J. obecnie zajmują I. A., A. A. i ich małoletnia córka E. A..

(Dowód: - deklaracja o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi k. 21 – 22, 23 – 24

- protokół k. 49

- umowa z dnia (...) r. k. 50 – 51

- umowa z dnia (...) r. k. 53 – 53v

- aneks do umowy z dnia (...) r. k. 54

- rezygnacja z usług z dnia (...) r. k. 55

- aneks do umowy z dnia (...) r. k. 56 – 57

- zeznania pozwanej I. A. k. 97 v – 98v

- zeznania pozwanego J. N. k. 98 - 99)

I. A. wraz z rodziną zajmują lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w J. od (...)

Na początku I. A. zajmowała się ówczesnym najemcą lokalu - swoją babcią Ł. Z..

(Dowód: - oświadczenie z dnia 16.11.2013 r. k. 58

- oświadczenia k. 59 – 61)

Gmina J. nie wyraża zgody na zawarcie z I. A. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w J..

(Dowód: - pismo z dnia 14.10.2014 r. k. 83

- pismo z dnia 27.11.2014 r. k. 86 – 86v)

I. A. jest właścicielem budynku mieszkalno – gospodarczego przy ul. (...) w J..

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- zeznania pozwanej I. A. k. 97 v – 98v)

Budynek w obecnym stanie nie nadaje się do zamieszkania, a pomieszczenia przeznaczone na mieszkanie nie odpowiadają obowiązującym przepisom.

(Dowód: - opinia techniczna k. 87 – 92

- zeznania pozwanej I. A. k. 97 v – 98v)

A. A. ma status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku.

(Dowód: - zaświadczenie k. 48

- zeznania pozwanego A. A. k. 98v)

Sąd zważył co następuje:

W stosunku do J. N. powództwo podlegało oddaleniu. Natomiast w stosunku do I. A., A. A. i ich małoletniej córki E. A. uwzględnieniu.

Zgodnie z 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.

Odnosząc powyższe do pozwanego J. N. to bezspornym było, że aktualnie nie przysługuje mu tytuł prawny w stosunku do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) J., co sam potwierdzał.

Równocześnie należało stwierdzić, że niewątpliwie nie zajmuje on tego lokalu. Potwierdzały to wprost zeznania samego pozwanego, zeznania pozwanej I. A. i A. A., a pośrednio oświadczenie z dnia (...) D. B. oraz z dnia 18 listopada 2013 r. D. N..

Nie bez znaczenia była również wskazana w piśmie strony powodowej z dnia (...) podstawa prawna wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu – fakt niezamieszkiwania przez niego w lokalu.

A jeżeli to tego wzięło się pod uwagę, że strona powodowa nie zaprzeczyła zeznaniom pozwanego, że komisyjnie przekazał lokal Gminie J. i że nie posiada w tym lokalu żadnych swoich rzeczy, tym samym trzeba było stwierdzić, że w żaden sposób nie włada on w/w lokalem, a powództwo skierowane przeciwko niemu było bezzasadne.

W tym miejscu należało wskazać, że pozostali pozwani w żaden sposób nie wywodzili wobec Gminy J. swojego prawa do zajmowania lokalu z tytułu prawnego do lokalu J. N.. Tym samym nie mógł on odpowiadać za zajmowanie przez nich lokalu, który przekazał Gminie.

I dlatego orzeczono jak w pkt I wyroku.

Odnosnie natomiast pozwanych I. A., A. A. i ich małoletniej córki E. A., to trzeba było stwierdzić, iż zaistniały przesłanki do orzeczenia ich eksmisji.

Bezspornie bowiem nie mają oni zawartej z Gminą J. umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Nie spełniali również przesłanek do stwierdzenia, że wstąpili w stosunek najmu z mocy prawa.

Przepis art. 691 § 1 k.c. stanowi bowiem, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Gdyby zatem nawet uznać, że wstąpienie w stosunek najmu miało nastąpić po Ł. Z., to i tak pozwana I. A. jako wnuczka ówczesnej najemczynie nie mieści się w kręgu podmiotów objętych tym przepisem.

Toteż bez znaczenia prawnego był fakt opieki I. A. nad swoją babcią.

Nie miał znaczenia prawnego również fakt wieloletniego zajmowania lokalu. Do czasu bowiem rozwiązania (wypowiedzenia) umowy najmu z J. N. lokal miał najemcę, który nie sprzeciwiał się aby mieszkali w nim pozwani. A zatem z akceptacji ze strony Gminy J. pobytu w tym lokalu pozwanych nie można było wywodzić żadnych skutków prawnych pomiędzy nimi a stroną powodową.

Nie mogły odnieść również skutku argumenty, że pozwani spełniają wymogi z § 20 Uchwały Rady Miejskiej J. nr 421/LI/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r.

Z uchwały tej bowiem nie wynika, że osoby spełniające jej kryteria wstępują w stosunek najmu z mocy prawa (zresztą brak jest podstawy prawnej do wywołania takiego skutku przedmiotowej uchwały).

A zatem aby pomiędzy stronami powstał stosunek najmu jest potrzebne złożenie stosownych oświadczeń woli przez obie strony. Tymczasem z pisma z dnia 27 listopada 2014 r. jednoznacznie wynikało, że Gmina J. nie zamierza złożyć takiego oświadczenia.

Toteż póki pozwani nie uzyskają zmiany stanowiska strony powodowej (lub też wyroku sądu stwierdzającego obowiązek Gminy J. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy najmu – art. 64 k.c.), kwestia spełniania (lub też nie) przez nich kryteriów z uchwały z dnia 30 czerwca 2009 r. nie miała znaczenia.

A zatem reasumując, skoro pozwani I. A., A. A. i E. A. nie wykazali, że przysługuje im w stosunku do strony powodowej Gminy J. skuteczne prawo do władania lokalem mieszkalnym przy ul. (...) w J., to należało orzec jak w pkt II wyroku.

Odnosnie prawa do lokalu socjalnego, to jak stanowi art. 14 w/w 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 powyższym uprawnieniu, 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 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. Nr 64, poz. 593) 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.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, co było zresztą niesporne, I. A. jest właścicielem budynku mieszkalno – gospodarczego przy ul. (...) w J..

Jednakże jak równocześnie wykazali pozwani opinią techniczną, budynek w obecnym stanie nie nadaje się do zamieszkania, a pomieszczenia przeznaczone na mieszkanie nie odpowiadają obowiązującym przepisom.

I wprawdzie J. N. oświadczył, że budynek jest remontowany, to jednak strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, że obecnie mogą w nim zamieszkać pozwani. Tymczasem sąd zobligowany jest brać za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.).

I dlatego w świetle przedstawionego przez pozwanych dowodu oraz uwzględniając fakt, że E. A. jest małoletnia i znajduje się pod opieką rodziców I. A. oraz A. A. orzeczono jak w pkt III i IV wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata lub radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty te, w przypadku strony powodowej, złożyła się opłata sądowa 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 120 zł (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).

Od obowiązku zapłaty powyższej kwoty została w oparciu o art. 102 k.p.c. zwolniona małoletnia. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, w niniejszym składzie, stoi bowiem na stanowisku iż w sprawach o eksmisję stanowiłoby rażące przekroczenie zasad współzycia społecznego obciążanie małoletnich kosztami postępowania, w sytuacji kiedy to za istniejący stan rzeczy odpowiedzialność (nie zawsze zresztą zawinioną), ponoszą ich opiekunowie prawni lub faktyczni.