

Sygn. I C 234/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Tabor-Wytrykowska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Jagiera

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2014 r. w Legnicy

sprawy z powództwa strony powodowej Gminy L. – Zarządu (...) w L.

przeciwko pozwanemu E. K. (K.)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu E. K. (K.), aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 234/14

UZASADNIENIE

W pozwie strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanemu E. K., aby wraz ze wszystkimi osobami prawa jego reprezentującymi, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ul. (...). Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podała, iż lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ulicy (...) zajmowany jest przez pozwanego bez tytułu prawnego oraz nie zachodzą przesłanki do zawarcia z pozwanym umowy najmu.

Pozwany E. K. nie kwestionując prawdziwości okoliczności faktycznych przytoczonych w pozwie, wniósł o oddalenie powództwa w całości, ponieważ nie ma dokąd wyprowadzić się. Podniósł, że opłaty za mieszkanie reguluje na bieżące oraz, że spłacił zadłużenie za poprzedniego najemcę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) jest Gmina L. – Zarząd (...) w L..

Głównym najemcą w/w lokalu na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 28 lutego 2011 r. była H. S. – znajoma pozwanego E. K.. Umowa uległa rozwiązaniu na skutek upływu czasu na jaki została zawarta, tj. z dniem 8 stycznia 2014 r.

dowód: - akta lokalowe.

Pozwany E. K. ma 43 lata, jest żonaty, ale pozostaje z żoną w faktycznej separacji. W mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkał w dniu 4 marca 2013 r. Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości 1800 zł netto, na jego utrzymaniu nikt nie pozostaje. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego.

dowód: - zeznania pozwanego E. K., 00:10:08, k. 15.

Pismem z dnia 7 stycznia 2014 r. pozwany zwrócił się do strony powodowej o nawiązanie z nim umowy najmu lokalu przy ul. (...). Gmina L. – ZGM w L. odmówiła nawiązania z pozwanym stosunku najmu i wezwała pozwanego do wydania lokalu.

dowód: - pismo pozwanego z dnia 07.01.2014 r., k. 8,

- pismo strony powodowej z dnia 13.01.2014 r. k. 6.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią 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 sprawie bezsporne było, że Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...). Nadto, jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach przedmiotowego lokalu, pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Okoliczność ta została wprost przyznana przez pozwanego, który zajął przedmiotowy lokal wyłącznie za wiedzą i zgodą dotychczasowego najemcy H. S.. W efekcie dopóki trwał stosunek prawny najmu pomiędzy właścicielem mieszkania a H. S. tytuł prawny pozwanego do lokalu wynikał wyłącznie z uzgodnień pomiędzy pozwanym a H. S.. Z tego powodu był nieskuteczny wobec właściciela mieszkania oraz wygasł z momentem wygaśnięcia stosunku najmu lokalu. Następnie pozwany również nie nawiązał stosunku najmu na przedmiotowe mieszkanie, co nie było przez niego kwestionowane oraz wynika z okoliczności faktycznych tej sprawy. Wskazują one bowiem na to, że wolą Gminy było odzyskanie lokalu od pozwanego jako korzystającego z niego bez tytułu prawnego.

Na marginesie należy zauważyć, że § 18 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej L. z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy L. (Dz.Urz.. Woj. D.. z 2003 r., nr 102, poz. 1967, z 2004 r., nr 150, poz. 2646), traktujący o nawiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które pozostały po jego opuszczeniu przez najemcę, nie stanowi źródła uprawnienia osób spełniających kryteria wymienione w tym przepisie, bowiem zawarcie umowy najmu zależy od uznania gminy, która zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów zaspokaja potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej.

W przedmiotowej sprawie Sąd miał też na uwadze, że w sprawach wytaczanych przez powodów-właścicieli, gdzie w grę wchodzi ochrona bezwzględного prawa jakim jest prawo własności, w szczególności w procesach windykacyjnych, względy natury społecznej i inne należące do sfery osobistej pozwanych (tzw. zasady współżycia społecznego) nie mogą mieć decydującego znaczenia. Sąd Najwyższy jednoznacznie opowiedział się za niedopuszczalnością oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. (por. np. orzeczenie z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, nie publikowane). Natomiast w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973 r., III CRN 97/80 (OSNCP 12/80, poz. 250) Sąd Najwyższy stwierdził, że przy żądaniu eksmisji zasady współżycia społecznego mogą jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności.

W ocenie Sądu, w sprawie nie ujawniono okoliczności o charakterze wyjątkowym, nadzwyczajnym, które uzasadniałyby ograniczenie prawa własności przysługującego Gminie L..

W efekcie powyższego Sąd uznał, iż pozwany zajmuje lokal przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Dlatego powództwo podlegało uwzględnieniu na podstawie art. 222 § 1 k.c., o czym orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie w punkcie II wyroku oparte jest na treści art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.01.71.733 ze zm.), zgodnie z którym obowiązkiem sądu nakazującego opróżnienie lokalu jest zbadanie z urzędu czy pozwany spełnia ustawowo określone kryteria do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy).

W ocenie Sądu okoliczności faktyczne ujawnione w tym postępowaniu nie dają podstaw do przyjęcia, że pozwany, spełnia kryteria do otrzymania lokalu socjalnego.

W szczególności, Sąd miał na względzie, stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/2001), gdzie wyraźnie zaakcentowano, iż z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. W tym wypadku argumenty dotyczące sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego nie mogą mieć decydującego znaczenia. Niezależnie jednak od tego pozwany nie jest osobą bez dochodów, czy korzystającą z pomocy opieki społecznej, ani w inny sposób nieporadną życiowo. Jak wynika ze złożonych przez niego zeznań pozwany nie jest niezdolny do pracy. Dochody przez niego uzyskiwane są w wysokości powyższej kryterium dochodowego, określonego w uchwale Rady Miasta L. z dnia 26 maja 2003 r. (100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych obowiązującej w roku poprzedzającym złożenie wniosku - od 1 marca 2014 r. jest to kwota 844,45 zł).

Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Orzeczenie o kosztach, zawarte w punkcie III wyroku, znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zwróci przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Do kosztów tych w niniejszej sprawie należy opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa radcy prawnego w wysokości 120 zł.