

Sygn. akt I C 601/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Maria Kruźlak

Protokolant Paulina Wolska

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 roku w Świdnicy na rozprawie

sprawy z powództwa I. K.

przeciwko A. L.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu A. L., aby opróżnił, opuścił i wydał powódce I. K. lokal mieszkalny nr (...) położony w przy ul. (...) w Ś.,

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego,

III. nie obciąża pozwanego kosztami procesu, od których powódka była zwolniona.

UZASADNIENIE

Powódka I. K. w pozwie przeciwko A. L. domagała się opuszczenia i opróżnienia przez niego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu podała, że z pozwanym nie utrzymuje kontaktów od 11 lat. Rozwód orzeczono w dniu 2 września 2013 r. Pozwany był najemcą powyższego lokalu do dnia 31 października 2010 r. Nie przedłużył umowy najmu, obecnie odbywa karę pozbawienia wolności. Zadłużenie z tytułu czynszu powódka odpracowała w trybie wolontariatu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Oświadczył, że zajmował lokal przed osadzeniem w zakładzie karnym, pozostawił tam swoje rzeczy i jest to mieszkanie, do którego ma prawo. Zarzucił, że powódka chce przywłaszczyć jego mienie i pozbawić go prawa powrotu do lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka i pozwany byli od sierpnia 2008 roku najemcami lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś., a położonego w Ś. przy ulicy (...). Lokal składa się z jednego pokoju i kuchni. Do zajmowania lokalu uprawnieni byli: powódka, pozwany, ich córka A. oraz konkubina pozwanego B. H.. Umowa zawarta była na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2010 r. Na dzień wygaśnięcia umowy zaległość w czynszu wynosiła 1.857,17 zł

Dowód: skierowanie – k. 12, zeznania powódki – k. 41, pismo Miejskiego Zarządu (...) – k. 89

Powódka wyjechała ze Ś. a w mieszkaniu przy ul (...) pozostał pozwany z konkubiną.

Dowód: zeznania powódki – k. 41

Pozwany został osadzony w zakładzie karnym w lipcu 2012 r. Poprosił swoją sąsiadkę o sprawowanie pieczy nad mieszkaniem. Do czasu osadzenia w zakładzie karnym był zarejestrowany jako bezrobotny.

Dowód: zeznania pozwanego – k. 81, zaświadczenie PUP w Ś. – k. 101

Powódka wróciła do Ś. pod koniec 2012 r. i podjęła starania o zawarcie umowy najmu lokalu uprzednio przez nią zajmowanego. Uzyskała informację, że z dniem 1 listopada 2010 r. wygasła umowa najmu tego lokalu pomiędzy Gminą M. Ś. a powódką i pozwanym jako najemcami. Wobec faktu, że mieszkanie nie było zajęte, pouczone powódkę, że może ubiegać się o zawarcie nowej umowy. Pismem z dnia 7 października 2013 r. skierowano powódkę do zawarcia umowy najmu socjalnego. Umowę najmu lokalu socjalnego zawarła powódka w dniu 17 października 2010 r. Do zajmowania lokalu uprawnieni byli: konkubent S. S. oraz małoletnia córka powódki N. L..

Dowód: pisma do powódki – k. 11, umowa najmu lokalu socjalnego i skierowanie – k. 13 - 16

Lokal był zdewastowany. W kuchni nie było okna. Powódka je wstawiła na własny koszt. (...) pozostawione przez pozwanego były zniszczone, pokryte pleśnią. Istniała zaległość z tytułu czynszu, którą powódka odpracowała w ramach wolontariatu. Odłączona była energia elektryczna. Powódka doprowadziła do ponownego przyłączenia energii do lokalu. Rzeczy osobiste należące do pozwanego złożone zostały u sąsiadki.

Dowód: zeznania powódki – k. 41

Wyrokiem z dnia 2 września 2013 r., który uprawomocnił się w dniu 2 października 2013 r. orzeczono rozwód między powódką a pozwanym z winy obu stron.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy – k. 6

Powódka zawarła z Gminą M. Ś. porozumienie w sprawie odroczenia do 30 maja 2014 r. spłaty zadłużenia czynszowego za lokal socjalny. Na dzień 30 kwietnia 2013 r. zadłużenie wynosiło 3.845 zł. Kolejnym porozumieniem umorzono powódce część zadłużenia.

Dowód: porozumienie z aneksem – k. 7 – 8, porozumienie w sprawie umorzenia części zadłużenia – k. 37

W lipcu 2013 r. i w maju 2014 r. powódka zawarła porozumienia o wykonywanie prac w ramach wolontariatu, co w konsekwencji umożliwiło jej ubieganie się o umorzenie zaległości z tytułu czynszu.

Dowód: porozumienie o wykonywanie świadczeń wolontarystycznych – k. 9 – 10, 38- 39, zaświadczenie – k. 40 .

Powódka pozostaje we faktycznym związku z S. S., ma z nim dwoje dzieci. Powódka jest zarejestrowana jako bezrobotna od dnia 29 czerwca 2012 r. Korzysta ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Otrzymuje dodatek mieszkaniowy. Jej konkubent pracuje dorywczo. Pozwany jest wobec niej i jej konkubenta nastawiony negatywnie. Przed orzeczeniem rozwodu powódka zgłaszała przemoc w rodzinie, co skutkowało wdrożeniem procedury niebieskiej karty.

Dowód: zaświadczenie PUP w Ś. – k. 3, zeznania powódki – k. 41, pismo (...) w Ś. –k. 50, informacja MOPS w Ś. – k. 54 - 56

Sąd zważył:

Powódka jest najemcą lokalu socjalnego na podstawie umowy najmu z dnia 17 października 2013 r. Lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś., wobec tego do stosunków powstałych na tle tej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.).

Powódka jako najemca domaga się od pozwanego opuszczenia i opróżnienia lokalu. Jakkolwiek pozwany faktycznie w nim teraz nie przebywa, to pozostały w nim jego rzeczy, zaś on wykazuje zamiar powrotu do tego lokalu jako jego centrum życiowego, po zakończeniu odbywania kary pozbawienia wolności.

Dla oceny roszczenia powódki istotne znaczenia mają wskazane przez nią i udowodnione okoliczności, przemawiające za uwzględnieniem powództwa.

Przede wszystkim obecna umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta wyłącznie przez powódkę, po uprawomocnieniu się wyroku orzekającego rozwód pomiędzy powódką a pozwanym. W chwili jej zawierania powódka pozostawała w związku z innym niż pozwany mężczyzną. Tym samym najem nie jest przedmiotem wspólności majątkowej między stronami, bo wspólność ustawowa ustała wcześniej.

Pozwany był wcześniej najemcą tego lokalu, ale zgodnie z treścią umowy, znajdującej oparcie w przepisach powołanej wyżej ustawy, najem lokalu socjalnego zawarto na czas oznaczony. Po jego zakończeniu pozwany nie zawarł dalszej umowy najmu, choć pozostawał na wolności jeszcze przez 18 miesięcy. Nie podjął w tym kierunku żadnych starań. Doprowadził natomiast do powstania zadłużenia z tytułu czynszu najmu na kwotę blisko 2000 zł.

Powódka, po nieobecności spowodowanej złymi relacjami z pozwanym, wróciła do mieszkania pod koniec 2012 r., a więc nie później niż po 5 miesiącach od osadzenia pozwanego w zakładzie karnym. Lokal był zdewastowany, pozbawiony przyłącza energii elektrycznej. To powódka podjęła akty staranności by uregulować stan prawny lokalu oraz przywrócić jego funkcje użytkowe.

Uzyskawszy tytuł prawny do lokalu powódka zamieszkała w nim z nową rodziną, ma z obecnym partnerem dwoje dzieci, planuje zawarcie z nim związku małżeńskiego.

Powódka jako najemca korzysta z mocy art. 19 powołanej wyżej ustawy z ochrony takiej, jaka przysługuje właścicielowi na podstawie art. 222 § 1 i 2 kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 19 do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Analogiczne rozwiązanie zawiera art. 690 k.c., mający zastosowanie do wszelkich umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

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.

Oznacza to, że najemca lokalu mieszkalnego może dochodzić przed sądem wydania lokalu przeciwko każdej osobie, której nie przysługuje skuteczne względem najemcy uprawnienie do zajmowania tego lokalu.

Pozwany nie udowodnił, by dysponował skutecznym względem powódki prawem do zajmowania lokalu. Utracił przymiot najemcy z upływem terminu, na jaki zawarto umowę najmu lokalu socjalnego a brak jest dowodów i jakichkolwiek podstaw do uznania, że umowa uległa przedłużeniu.

Nie zachodzą też przesłanki do przyjęcia, że strony nawiązały umowę użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c. Od momentu zawarcia umowy najmu powódka kwestionowała uprawnienie pozwanego. Jeśli nawet godzenie się na przechowywanie rzeczy należących do powoda można byłoby z daleko idącą ostrożnością w ten sposób zinterpretować, to brzmienie art. 716 k.c. nie pozostawia wątpliwości, że powódka w procesie domaga się wydania przedmiotu użyczenia z powołaniem się na istnienie wskazanych tam przesłanek, to jest używanie rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy albo też fakt, że rzecz stała się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy. Obie te okoliczności powódka udowodniła.

Nie może skutecznie powoływać się pozwany na ochronę wynikającą z zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.), bowiem żądanie eksmisji nie pozostaje w sprzeczności z tymi zasadami. To powódka wykazuje troskę o stan prawny lokalu, o spłatę zaległości czynszowych i wreszcie o jego wygląd i funkcje użytkowe. Tego rodzaju starań nie

podejmował pozwany. Powódka wraz z rodziną zaspokaja w tym lokalu potrzeby mieszkaniowe i trudno byłoby je realizować w trakcie wspólnego zamieszkiwania z pozwanym nastawionym niechętnie wobec niej i jej partnera.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 3 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów z urzędu zbadano przesłanki do otrzymania przez pozwanego lokalu socjalnego. Dotychczasowy niewłaściwy sposób korzystania z lokalu i naganne zachowanie pozwanego wobec powódki stanowiły przeszkodę do orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że szczególną okolicznością uzasadniającą zwolnienie powoda od ponoszenia kosztów sądowych jest brak dochodów w sytuacji faktycznej, w jakiej się znalazł.