

Sygn. akt I C 503/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant Krystyna Korczyńska

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2015 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko R. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu R. K. aby opuścił, opróżnił i wydał w posiadanie strony powodowej Gminy K. lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ulicy (...);

II. ustala, że pozwanemu R. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina K. wniosła w dniu 04 maja 2015 r. pozew o nakazanie pozwanemu R. K. opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K., wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, iż w dniu 23.07.2003 r. W. D. – dziadek pozwanego zawarł ze stroną powodową umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony i zamieszkiwał tam razem ze swoim wnukiem- pozwanym. W. D. zmarł 01.09.2012 r. Po śmierci W. D. pozwany wciąż zamieszkuje ww. lokal. Strona powodowa wezwała pozwanego do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu do dnia 24 kwietnia 2015 r., jednak pozwany nie opuścił ww. lokalu i nie przekazał go stronie powodowej.

Pozwany na rozprawie w dniu 15.07.2015 r. wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie o przyznanie mu innego lokalu.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny przy ul. przy ulicy (...) w K. stanowi własność strony powodowej.

bezsporne

W dniu 23.07.2003 r. W. D. – dziadek pozwanego zawarł ze stroną powodową umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony i zamieszkiwał tam razem ze swoim wnukiem- pozwanym. W. D. zmarł 01.09.2012 r. Po śmierci W. D. pozwany wciąż zamieszkuje ww. lokal. Strona powodowa wezwała pozwanego do dobrowolnego opuszczenia i

opróżnienia lokalu do dnia 24 kwietnia 2015 r., jednak pozwany mimo otrzymanego wezwania, nie opuścił ww. lokalu i nie przekazał go stronie powodowej.

bezsporne, a nadto dowód: - umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 23.07.2003r. – k. 6-9, kopia karty zgonu W. D. z dnia 03.09.2012r – k.10, wezwanie do wydania lokalu z dnia 25.03.2015r. wraz z dowodem doręczenia – k. 11-12, notatka służbowa z dnia 24.04.2015r. – k. 13,

Pozwany zamieszkiwał w ww. lokalu razem z dziadkiem z przerwami od ok. 2008 r., z tym że od ok. 2010 r. dziadek pozwanego wymagał stałej opieki. Pozwany pracuje zawodowo osiągając dochód w wysokości 3.300 – 3.500 zł netto, nie ma nikogo na utrzymaniu. Przed zamieszkaniem u dziadka pozwany zamieszkiwał u rodziców na ul. (...) w K.. Pozwany nie ma statusu osoby niepełnosprawnej, nie jest osobą ubezwłasnowolnioną lub sprawującą opiekę nad taką osobą, nie jest rencistą i nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. W chwili zamknięcia rozprawy pozwany zamierzał zawrzeć związek małżeński.

Dowód: - przesłuchanie pozwanego – k. 31-34

- kopia zaświadczenia stwierdzającego brak okoliczności wyłączających zawarcie małżeństwa – k.24-25

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z 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.

Bezsporne było w sprawie, iż pozwany włada obecnie lokalem przy ulicy (...) w K. bez tytułu prawnego. Bezsporne było bowiem, że po śmierci osoby uprawnionej do władania tym lokalem – dziadka pozwanego - W. D., który był najemcą tego lokalu na podstawie zawartej na piśmie umowy najmu – pozwany nie zawierał ze stroną powodową żadnej umowy o korzystanie z tego lokalu, oraz nie uzyskał uprawnienia do korzystania z tego lokalu na innej podstawie, w szczególności pozwany nie należy do kręgu osób wskazanych w art. 691 § 1 Kc. Należy zatem przyjąć, że żądanie eksmisji wobec pozwanego jest zasadne.

Nie ma też w ocenie w Sądzie podstaw, by uznać, że żądanie strony powodowej pozostaje sprzeczne z zasadami współżycia społecznego tj. z art. 5 Kc. Wskazać należy, że norma zamieszczona w art. 5 Kc ma charakter wyjątkowy, zaś przy ocenie, czy wykonywanie prawa nie narusza zasad współżycia społecznego należy brać pod uwagę całokształt okoliczności konkretnego przypadku. Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady (por. wyr. SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, z aprobowaną glosą M. Niedośpiąła, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). Pozwany nie wskazał, jakie konkretnie zasady współżycia społecznego narusza żądanie strony powodowej. Pozwany jest osobą młodą, pracującą, uzyskującą niemałe comiesięczne dochody, może liczyć na pomoc swojej rodziny, zatem nie ma podstaw, by okoliczności osobiste takie jak jego ewentualna choroba czy chęć zawarcia związku małżeńskiego mogła stanowić skuteczną okoliczność przemawiającą za zastosowaniem w tej sytuacji art. 5 Kc. Ponadto należy mieć na uwadze potrzebę zapewnienia silnej ochrony prawnej prawu własności chronionemu konstytucyjnie (art. 64 Konstytucji RP), gdyż nadmierne ograniczanie tego prawa może doprowadzić do sytuacji, gdy uprawnienia właścicielskie staną się iluzoryczne i niemożliwe do wyegzekwowania w praktyce, zwłaszcza że w niniejszej sprawie chodzi o lokal wchodzący w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, którym ma gospodarować strona powodowa zgodnie z interesem publicznym społeczności lokalnej.

Ponieważ proces dotyczył opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego sąd winien był rozstrzygnąć o prawie bądź braku prawa pozwanego do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266) 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. Zgodnie z ust. 3 art. 14 powołanej wyżej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z ust. 4 art. 14 powołanej wyżej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec m.in. 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⁾ lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, oraz osoby posiadającej status osoby bezrobotnej. W ocenie Sądu w wyroku w niniejszej sprawie należało ustalić, że pozwany nie jest uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pozwany nie spełnia wymagań z art. 14 ust. 4 ww. ustawy do tzw. ustalenia obligatoryjnego prawa do lokalu socjalnego. Ponadto za odmową ustalenia prawa pozwanego do lokalu socjalnego nie przemawia jego sytuacja materialna i rodzinna. Jak już wyżej wskazano pozwany jest osobą młodą, pracującą, uzyskującą niemałe comiesięczne dochody, nie mającą nikogo na utrzymaniu i może liczyć na pomoc swojej rodziny, zatem winien uzyskać we własnym zakresie lokal mieszkalny, w którym mógłby zamieszkać. Sam fakt, że pozwany reguluje aktualne opłaty związane z korzystaniem z lokalu, którego dotyczy sprawa, również nie może przemawiać za ustaleniem prawa pozwanego do lokalu socjalnego, gdyż to zachowanie pozwanego realizuje jego obowiązek z art.18 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które co do zasady odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 2 Kpc. Zasądzona od pozwanego na rzecz strony powodowej kwota 200 zł stanowi koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw strony powodowej, sprowadzające się do uiszczonych przez stronę powodową opłaty od pozwu w niniejszej sprawie.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.