

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 29 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Wojciech Wojnar

Protokolant:Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gmina W.

przeciwko M. L., R. W., N. W.

o eksmisję

na skutek sprzeciwu pozwanego od wyroku zaocznego

I. uchyla pkt II i III wyroku zaocznego z dnia 5 sierpnia 2014 r. i ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy W. oraz nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

II. utrzymuje w pozostałej części wyrok zaoczny z dnia 5 sierpnia 2014 r. w mocy;

III. oddala powództwo wzajemne;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania.

UZASADNIENIE

Strona powodowa domagała się nakazania pozwanym M. L. i jej małoletnim dzieciom N. W. oraz R. W. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

W dniu 5 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wydał w sprawie wyrok zaoczny, w którym uwzględnił żądanie strony powodowej i ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W sprzeciwie od wyroku pozwani wnieśli o uchylenie wyroku w punktach II i III i pozytywne orzeczenie o prawie pozwanych do lokalu socjalnego, a nadto o nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania. Jednocześnie pozwani wnieśli pozew o ustalenie, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 lipca 1998 r. Gmina W., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), zawarła z H. K. umowę najmu tego lokalu. Z tytułu najmu najemca zobowiązał się opłacać czynsz w wysokości określonej w umowie oraz opłaty niezależne od wynajmującego.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

(dowód: - umowa najmu, k. 9-14;

- dokumenty zawarte w aktach szkodowych)

Po zawarciu umowy najmu wraz z H. K. w mieszkaniu przy ul. (...) we W. zamieszkali M. L. wraz z dwójką małoletnich dzieci R. W. i N. W..

(bezsporne, a nadto dowód:

- pismo (...) z dnia 12.10.2009 r., k. 15;

- zaświadczenie zameldowania, k. 9;

- pismo UM W. z dnia 11/04/2014 r., k. 10;

- przesłuchanie pozwanej, protokół rozprawy z dnia 29.04.2015 r.)

Z uwagi na zaległości w opłatach za lokal mieszkalny Gmina W. wypowiedziała H. K. (obecnie Z.) umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 r.

(dowód: - wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem doręczenia, k. 16-21;

- wypowiedzenia umowy wraz z potwierdzeniem doręczenia, k. 22-27;

- wyciąg z konta, k. 32)

H. Z. wraz z rodziną wyprowadzili się z mieszkania przy ul. (...) we W.. W mieszkaniu pozostała M. L. wraz z dwójką małoletnich dzieci.

Po wypowiedzeniu umowy najmu Gmina W. wzywała M. L. do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego mieszkania.

(bezsporne, a nadto dowód:

- notatka służbowa, k. 28;

- wezwanie z dnia 6.03.2013 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia, k. 29-31;

- wydruki z bazy PESEL-SAD, k. 2-4)

M. L. nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych. Nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych osób bezrobotnych.

N. W. ma 14 lat, a R. W. – 17 lat.

M. L. i jej dzieci utrzymują się z zasiłków rodzinnych i świadczeń z funduszu alimentacyjnego w łącznej wysokości ok. 1.200 zł miesięcznie.

(dowód: - pismo PUP z 12.11.2014 r., k. 28;

- decyzja ZUS, k. 49;

- pismo MOPS, k. 47;

- odpisy skrócone aktów urodzenia, k. 70-71;

- decyzje o przyznaniu zasiłku rodzinnego i świadczeń z funduszu alimentacyjnego, k. 72-73;

- przesłuchanie pozwanej, protokół rozprawy z dnia 29.04.2015 r.)

W dniu 6 listopada 2014 r. Gmina W. zawarła z M. L. porozumienie, zgodnie z którym Gmina W. zobowiązała się umorzyć M. L. zadłużenie pod warunkiem, że w okresie 12 miesięcy będzie terminowo i w pełnej wysokości opłacała bieżące należności związane z zajmowanym lokalem.

(dowód: - porozumienie, k. 89-90

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. W toku postępowania dowodowego Sąd oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodów z zeznań H. Z. oraz

o zobowiązanie Gminy W. do wydania zaświadczenia wskazanego w punkcie 6d sprzeciwu, albowiem dowody te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 §1 k.c., zgodnie z którym 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 niespornym było, że pozwani zajmują lokal przy ul. (...) we W., będący własnością strony powodowej. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało im skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Bezsporne jest, że zajmują oni ten lokal bez tytułu prawnego.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwana i pozostali pozwani mogliby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanym należy się przyznanie lokalu socjalnego.

Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie właścicielem ww. lokalu jest strona powodowa Gmina W.. Przysługuje jej zatem w myśl powołanego przepisu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwani natomiast faktycznie władają lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje im skuteczne względem tej strony uprawnienie do władania tym lokalem.

Pozwani zamieszkali w przedmiotowym lokalu za zgodą H. Z., która zajmowała przedmiotowy lokal na podstawie zawartej z Gminą W. umowy najmu. Umowa ta została skutecznie wypowiedziana w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 11 ustawy). Oznacza to, że pozwani utracili tytuł prawny do tego lokalu. Skoro jednak pozwani mieli tytuł do lokalu skuteczny wobec wynajmującego, który wywodzili od H. Z., obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższe ustalenia nie oznaczają jednak, że pozwanym także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Przeciwnie, ponieważ stosunek prawny najmu wygasł i strony nie zawarły nowej umowy najmu lub innej

(np. użyczenia), wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej, tj. od pozwanych.

Ponieważ pozwani nie mają prawa do przedmiotowego lokalu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku, utrzymując wyrok zaoczny z dnia 5 sierpnia 2014 r. w mocy w tym zakresie (tj. w zakresie punktu I) – art. 347 k.p.c.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I tenoru wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w zw. z art. 347 k.p.c.

W myśl art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego 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.

Przepisy art. 14 tej ustawy mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy (uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01), przy tym obowiązek orzeczenia przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub braku takiego uprawnienia odnosi się nie tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu, ale także do osób, które z nim stale zamieszkiwały, a które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu (uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r. III CZP 28/01, OSNC 2002). Osoba bowiem zamieszkująca z najemcą i wywodząca od niego tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu musi być traktowana jako mająca prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o lokalu socjalnym.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż należało zastosować do pozwanych przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, w tym art. 14 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w 14 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Zgodnie jednakże z art. 14 ust. 4 (w zw. z art. 14 ust. 5) ustawy o ochronie praw lokatorów, w przypadku osób które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie z uchwałą Gminy W. wydaną na podstawie tego przepisu najemcami lokalu socjalnego należącego do Gminy W. mogą zostać wyłącznie osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego. Za pozostawanie w niedostatku uważa się udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych albo 100% tej kwoty w gospodarstwach wieloosobowych.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a to z uwagi na to, że znajdują się oni w niedostatku w myśl § 3 pkt 6 Uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Nadto, pozwani N. i R. W. są małoletni, a M. L. jest ich matką i sprawuje nad nimi opiekę.

Ustalając, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku, uchylając w tym zakresie wyrok zaoczny w punkcie II.

W punkcie III tenoru wyroku na podstawie art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. oraz art. 189 k.p.c. Sąd oddalił powództwo wzajemne o ustalenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wobec orzeczenia w punkcie I tenoru wyroku o prawie pozwanych do lokalu socjalnego, uznać należało, że pozwani nie wykazali istnienia po ich stronie dochodzonego roszczenia oraz interesu prawnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 347 k.p.c.

w punkcie IV wyroku, nie obciążając pozwanych kosztami postępowania. W ocenie Sądu sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych jest na tyle zła (dwoje pozwanych jest małoletnich, pozwani znajdują się w niedostatku), że należy uznać ją za szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c.