

Sygnatura akt XI C 1647/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16 września 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Wojciech Wojnar

Protokolant:Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gmina W. Wydział Prawny

przeciwko J. M., S. M. (1), S. M. (2), M. M., B. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. M., S. M. (1), S. M. (2), M. M., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy W.;

III. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. umarza postępowanie wobec B. P.;

V. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę po 80 zł od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 listopada 2003 r. Gmina W., właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W., zawarła z J. M. umowę najmu tego lokalu. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Na mocy umowy Gmina W. wydała J. M. wskazany lokal do korzystania, a J. M. zobowiązała się uiszczać na jej rzecz umówiony czynsz.

W umowie strony wskazały, że do zamieszkiwania wraz z nią uprawnione zostały jej dzieci S. (ur. (...)), S. (ur. (...)) i M. (ur. (...))

(bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu, k. 4-9)

Z uwagi na zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, przekraczające trzy pełne okresy płatności, Gmina W. wypowiedziała J. M. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31. stycznia 2014 r.

(dowód: - wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 12-13;

- wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 10-11)

J. M., S. M. (1) i S. M. (2) nie figurują w rejestrze bezrobotnych i nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych.

J. M. pracuje na stanowisku kierownika sklepu za wynagrodzeniem w wysokości 1.522,33 zł netto miesięcznie, a S. M. (2) pracuje na 1/2 etatu za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości 875 zł brutto.

S. M. (1) pracuje dorywczo i nie ma stałych dochodów.

M. M. studiuje, pobiera rentę rodzinną w wysokości 1.192,66 zł netto miesięcznie.

Obecnie nie korzystają oni z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

(dowód: - pismo PUP, k. 30;

- pismo ZUS, k. 40;

- pismo MOPS, k. 49;

- zaświadczenie o zatrudnieniu, k. 42;

- zaświadczenie, k. 43;

- przesłuchanie pozwanej J. M., protokół rozprawy z dnia 15 kwietnia 2015 r.;

- przesłuchanie pozwanej M. M., protokół rozprawy z dnia 15 kwietnia 2015 r.;

- przesłuchanie pozwanego S. M. (2), protokół rozprawy z dnia 15 kwietnia 2015 r.)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

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 na podstawie umowy najmu zawartej przez J. M. z Gminą W.. 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 pozwana J. M. była najemcą, a pozwani S. M. (1), S. M. (2) i M. M. mieli tytuł do lokalu skuteczny wobec wynajmującego, który wywodzili od J. M., obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14w 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 I wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II 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 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..

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.

W punkcie IV tenoru wyroku Sąd umorzył postępowanie wobec B. P., albowiem powód w toku postępowania (na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2015 r.) cofnął powództwo wobec niego wraz ze zrzeczeniem się roszczeniu z uwagi na niezamieszkiwanie tego pozwanego w przedmiotowym lokalu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. w punkcie V wyroku, zasądzając od pozwanych – jako strony przegrywającej sprawę – koszty postępowania, na które składają się opłata sądowa od pozwu (200 zł) i koszt ustanowienia pełnomocnika w wysokości 120 zł, co ustalono na podstawie § 9 pkt 1 i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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.