

Sygnatura akt I C 844/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 25-04-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Miroslaw Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 25-04-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko M. G., R. G., N. Ż., K. Ż., małoletniej M. Ż., małoletniemu R. Ż.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym R. G.oraz N. Ż.i K. Ż., aby wydali stronie powodowej G. W.lokal mieszkalny nr (...)położony we W.przy ul. (...),

II. oddała powództwo wobec pozwanej M. G. i małoletnich: M. Ż. i R. Ż.,

III. orzeka, iż pozwani R. G., N. Ż. i K. Ż. nie mają uprawnienia do lokalu socjalnego,

IV. zasądza od pozwanych R. G., N. Ż., K. Ż. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 844/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa G. W.wniosła o nakazanie pozwanym M. G.i R. G.opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy ul. (...),oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że dotychczasowy najemca lokalu J. M. zmarł dnia 19 lipca 2010 roku. W lokalu razem z najemcą zameldowany był pozwany. Pozwana jako córka najemcy wniosła do strony powodowej wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu. Strona powodowa odmówiła zawarcia umowy, gdyż pozwana nie spełniała kryteriów umożliwiających wstąpienie w stosunek najmu lokalu na mocy art. 691 k.c. Pomimo pisemnego wezwania pozwani nie wydali stronie powodowej lokalu.

(k. 2 – 4)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany R. G. podniósł, iż wraz z pozwaną złożył wniosek o umorzenie części zadłużenia lokalu oraz o rozłożenie na raty pozostałej części. Wniosek nie został przez stronę powodową rozpoznany. Ze względu na trudną sytuację mieszkaniową pozwany wskazał, że w zamian za zajmowany przez niego lokal storna powodowa mogłaby przyznać mu lokal mniejszy.

(k. 31, 32)

Na rozprawie w dniu 24 września 2013 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(k. 54)

Postanowieniem z dnia 24 września 2013 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych N. Ż., K. Ż. i małoletnich M. Ż. i R. Ż..

(k. 53)

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2014 roku pozwani N. Ż. oraz K. Ż. wnieśli, również w imieniu małoletnich M. Ż. i R. Ż., o oddalenie powództwa w całości.

(k. 112)

* * *

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny :

W dniu 20 maja 1996 roku strona powodowa G.W.zawarła z J. M.umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy Grunwaldzkiej 12A o powierzchni użytkowej 53,48 m².

Dowód :

- **umowa najmu z 20.05.1996 r., k. 5,6**

Najemca lokalu zmarł, zaś jego zwłoki odnalezione zostały dnia 19 lipca 2010 roku.

Dowód :

- **odpis zupełny aktu zgonu J. M., k. 7**

W dniu 31 marca 2011 roku pozwana M. G., będąca córką zmarłego najemcy, zwróciła się do strony powodowej o zawarcie z nią umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...). Pozwany R. G. również zwrócił się do strony powodowej o zawarcie z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Na wnioski pozwanych strona powodowa odpowiedziała pismami z dnia 27 czerwca 2011 roku. Pozwana M. G. poinformowana została, iż ze względu na niespełnienie przesłanki wspólnego zamieszkiwania z ojcem przed jego śmiercią, brak było podstaw do uznania jej wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy. Pozwana wezwana została do wydania zarządcy budynku przedmiotowego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Pismo doręczone zostało pozwanej dnia 30 czerwca 2011 roku na adres: ul. (...), W..

Pozwany R. G. poinformowany został, iż nie zalicza się do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy oraz ze względu na niezamieszkiwanie w lokalu brak było podstaw do zawarcia z nim umowy najmu lokalu na gruncie przepisów prawa miejscowego. Pozwany wezwany został do opróżnienia, opuszczenia i wydania zarządcy budynku przedmiotowego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Korespondencja nie została przez pozwanego podjęta.

Dowód :

- **wniosek z 31.03.2011 r., k. 8, 9,**
- **pismo strony powodowej do pozwanej M. G. z 27.06.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 11, 12,**

- ***pismo strony powodowej do pozwanego R. G. z 27.06.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 10, 12,***
- ***przesłuchanie pozwanej M. G., k. 54***

Pismami z dnia 2 sierpnia 2011 roku strona powodowa wezwała pozwanych M. G. i R. G. do wydania lokalu w stanie wolnym w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Pozwana poinformowana została również, iż osoby, którym udostępniła lokal nie są uprawnione do przebywania w nim i zawarcie z tymi osobami umowy najmu byłoby sprzeczne z obowiązującym prawem. Korespondencja odebrana została jedynie przez pozwaną dnia 8 sierpnia 2011 roku. Pismo do pozwanej wysłane zostało na adres: ul. (...), W.

Dowód :

- ***pismo strony powodowej do pozwanej M. G. z 2.08.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 13, 15,***
- ***pismo strony powodowej do pozwanego R. G. z 2.08.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 14, 15***

Pismem z dnia 19 lutego 2013 roku pozwany R. G. zwrócił się do strony powodowej o umorzenie odsetek powstałych z tytułu zadłużenia spornego lokalu ze względu na trudną sytuację finansową.

W dniu 5 kwietnia 2013 roku pozwany R. G. zwrócił się do strony powodowej o umorzenie połowy należności głównej oraz całości odsetek powstałych z tytułu zadłużenia spornego lokalu oraz o uzyskanie przydziału na zajmowany lokal.

Dowód :

- ***pismo pozwanego R. G. z 19.02.2013 r., k. 33,***
- ***oświadczenie o stanie majątkowym pozwanego R. G. z 3.04.2013 r., k. 35 – 37,***
- ***pismo pozwanego R. G. z 5.04.2013 r., k. 34***

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym we W. przy ul. (...) pozwany R. G. przebywa czasowo, choć zameldowany jest na pobyt stały w tymże lokalu od dnia 29 sierpnia 1996 roku. Pozwany jest osobą bezrobotną i w poszukiwaniu pracy poza granicami kraju opuszcza przedmiotowy lokal, w którym znajduje się jego centrum życiowe. Pozwany posiada po zmarłej matce spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W lokalu tym mieszka jego żona M. G.. Pozwani nie mieszkają razem, gdyż są w trakcie sprawy rozwodowej. Został już wydany nieprawomocny wyrok rozwodowy, który został zaskarżony apelacją. Pozwany wobec tego zamieszkuje w spornym lokalu sam.

Pozwana M. G. nie zamieszkuje w spornym lokalu, lecz od kilku lat lokalu nr (...) położonym we W. przy ul. (...). Pozwana nie pozostawiła żadnych przedmiotów w lokalu przy ul. (...). Pozwana nie zamieszkiwała wspólnie ze zmarłym najemcą przed jego śmiercią. Nie mieszkała w tym lokalu po śmierci ojca, ani nie mieszka w nim obecnie.

Pozwani N. Ż., K. Ż. oraz małoletni M. Ż. i R. Ż. zamieszkują we W. przy ul. (...). Właścicielem lokalu jest ojciec pozwanego K. M. Ż.. W spornym lokalu pozostały ruchomości pozwanych w postaci mebli, pralki, lodówki oraz kuchenki. Pozwani otrzymują zasiłek rodzinny z M. O. P. S. we W., mają 3 małoletnich dzieci. Dzieci te nie zamieszkują w spornym lokalu, nie mają tam też swoich rzeczy.

Dowód :

- ***pismo PUP we W. z 16.10.2013 r., k. 66,***

- *wniosek z 31.03.2011 r., k. 8, 9,*
- *pismo strony powodowej do pozwanej M. G. z 27.06.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 11, 12,*
- *pismo strony powodowej do pozwanej M. G. z 2.08.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 13, 15,*
- *przesłuchanie pozwanego R. G., k. 54,*
- *uzupełniające przesłuchanie pozwanego R. G., k. 111, 112,*
- *przesłuchanie pozwanej M. G., k. 54,*
- *uzupełniające przesłuchanie pozwanej M. G., k. 112,*
- *przesłuchanie pozwanej N. Ż., k. 112,*
- *przesłuchanie pozwanego K. Ż., k. 112*

* * *

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, której włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Z powołanego przepisu wynika, że roszczenie o wydanie rzeczy nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie windykacyjnym zarzut dylatoryjny, iż przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa.

Wobec śmierci najemcy lokalu – J. M., nieziszczenia się przesłanki wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy przez jego córkę pozwaną M. G. na mocy art. 691 k.c. w postaci stałego zamieszkiwania z najemcą lokalu do chwili jego śmierci oraz odmowy zawarcia przez stronę pozwaną umowy najmu z pozwanym R. G., żadne z pozwanych nie dysponuje tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu. Strona powodowa korzysta zaś z ochrony swojego prawa własności.

Jak ustalono pozwana M. G. od kilku lat zamieszkuje w lokalu położonym we W. przy ul. (...). Okoliczność ta znalazła swoje odzwierciedlenie również w toku wzajemnej wymiany korespondencji pomiędzy stronami, gdzie pozwana wskazywała jako swój adres zamieszkania ul. (...), zaś strona powodowa na tenże adres przesyłała korespondencję, która była przez pozwaną odbierana osobiście. W spornym lokalu pozwana ta nie posiada także żadnych swoich rzeczy, stąd też niniejsze powództwo skierowane przeciwko pozwanej M. G. nie zasługiwało na uwzględnienie. Pozwana bowiem nie włada w żadne sposób lokalem G.

Pozwany R. G. w przedmiotowym lokalu zamieszkuje, choć zdarza się, że w pewnych okresach tam nie przebywa, albowiem w poszukiwaniu zatrudnienia wyjeżdża poza granice kraju. Tym niemniej w lokalu położonym przy ul. (...) znajduje się centrum życiowe tegoż pozwanego, który w trakcie pobytu w kraju w lokalu przebywa. W lokalu znajdują się przedmioty należące do pozwanego.

Pomimo niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez pozwanych N. Ż., K. Ż. oraz małoletnich M. Ż. i R. Ż., w tymże lokalu pozostały jeszcze nabyte wspólnie przez pozwanych N. Ż. i K. Ż. ruchomości w postaci mebli oraz sprzętu AGD. Dlatego też należało uwzględnić powództwo skierowane przeciwko pozwanym N. Ż. i K. Ż., albowiem władają lokalem przez zajęcie go swoimi ruchomościami, natomiast w stosunku do małoletnich M. Ż. i R. Ż., którzy nie są właścicielami wskazanych sprzętów powództwo podlegało oddaleniu. Małoletni ci nie mieszkają w lokalu, nie zajmują go też swoimi rzeczami.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera katalog osób, w stosunku do których sąd obligatoryjnie orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Do osób tych zaliczono kobiety w ciąży, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, a także małoletnich, osoby niepełnosprawne lub osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby sprawujące nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi. Przy czym uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przysługuje tymże osobom jedynie w przypadku braku możliwości zamieszkania w lokalu innym niż zajmowany.

Pozwani N. Ż. i K. Ż. nie zamieszkują w spornym lokalu, a zamieszkują w lokalu położonym przy ul. (...), stąd brak podstaw do przyznania im lokalu socjalnego z uwagi na obowiązek wydania lokalu G., który w ich przypadku będzie polegał tylko na usunięciu ruchomości z lokalu. Pozwani ci więc wskutek orzeczenia eksmisji nie tracą miejsca zamieszkania, które znajduje się gdzie indziej. Dlatego też pomimo zaliczania się do grupy osób wyszczególnionych w treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (osoby sprawujące opiekę nad małoletnimi), tymże pozwanym uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego nie przysługuje.

Natomiast pozwany R. G. posiada tytuł prawny do lokalu położonego przy ul. (...), stąd jemu też nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, gdyż pozwany może zamieszkać w lokalu, do którego ma tytuł prawny. Nadmienić także należy, iż pozwany w związku z zamieszkiwaniem w spornym lokalu nie uiszcza żadnych opłat.

Ponieważ powództwo skierowane przeciwko pozwanym R. G., N. Ż. i K. Ż. uwzględnione zostało w całości, orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., na mocy którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Koszty poniesione przez stronę powodową to: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł. Łącznie 320 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.