

Sygn. akt VIII C 320/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

13 stycznia 2016

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w VIII. Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie 13 stycznia 2016 we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. Ł., A. Ł. i P. O.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. Ł. i P. O., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ulicy (...);

II. oddała powództwo co do pozwanego M. Ł.;

III. orzeka o braku uprawnienia pozwanych A. Ł. i P. O. do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych A. Ł. i P. O. na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądza od strony powodowej Gminy W. na rzecz pozwanego M. Ł. kwotę 147,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sygn. akt VIII C 320/14

UZASADNIENIE

Gmina W. wniosła przeciwko M. Ł. pozew o nakazanie opuszczenia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ulicy (...) i wydanie go stronie powodowej, wnosząc także o zasądzenie na rzecz strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że głównymi najemcami przedmiotowego lokalu socjalnego byli A. Ł. i M. Ł., którzy zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego od 01 lipca 2010 r., kiedy wygasła umowa najmu. A. Ł. wyprowadziła się z mieszkania w 2011 r., pozostawiając w lokalu M. Ł., który doprowadził do powstania zadłużenia w wysokości 7.500 zł. Pozwany był wzywany do dobrowolnego opuszczenia mieszkania, co jednak nie nastąpiło. Pozwany nie spłacił również zadłużenia.

Postanowieniem z 07 sierpnia 2014 r. Sąd ustanowił dla pozwanego M. Ł. adwokata z urzędu (k. 37).

Pismem procesowym z 02 września 2014 r. (k. 42) strona powodowa rozszerzyła powództwo, wnosząc o wezwanie po stronie pozwanej A. Ł. jako głównej najemczynie lokalu.

Postanowieniem z 25 września 2014 r. Sąd wezwał A. Ł. do udziału w sprawie w charakterze pozwanej (k. 47).

Na rozprawie 25 września 2014 r. pozwany M. Ł. wniósł o oddalenie powództwa (k. 48).

Postanowieniem ogłoszonym na rozprawie 04 listopada 2015 r. Sąd, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.), wezwał P. O. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (k. 138).

Na rozprawie 13 stycznia 2016 r. pozwani A. Ł. i P. O. wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, iż uiszczają aktualne opłaty, chcą spłacić zadłużenie i starać się o ponowne przyznanie prawa do przedmiotowego lokalu.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

Strona powodowa 27 czerwca 2007 r. zawarła z pozwanymi A. Ł. oraz M. Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego socjalnego numer (...) położonego we W. przy ulicy (...).

Umowa została zawarta na czas oznaczony od 27 czerwca 2007 r. do 30 czerwca 2010 r. (§ 14 umowy).

[**dowód** umowa najmu z 27 czerwca 2007 r. k. 7 – 8]

Po zakończeniu umowy 30 czerwca 2010 r. pozwani, mimo obowiązku opróżnienia lokalu (§ 10 umowy), nie opuścili przedmiotowego lokalu i nie wydali go stronie powodowej.

Strona powodowa kilkakrotnie pisemnie wzywała pozwanych do wydania przedmiotowego lokalu w związku z zajmowaniem go bez tytułu prawnego, uchylaniem się od wnoszenia bieżących opłat za użytkowanie lokalu oraz nie regulowaniem zadłużenia.

[**dowody:** pismo strony powodowej z 17.06.2011 z potwierdzeniem nadania k. 9-11,

pismo strony powodowej z 13.10.2010 z potwierdzeniem nadania k. 12-13,

pismo strony powodowej z 12.08.2011 k. 14,

notatka służbowa z 12.08.2011 k. 15,

pismo strony powodowej z 28.09.2010 z notatką służbową k. 16-17]

Od 2011 r. w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym we W. przy ulicy (...) zamieszkują pozwana A. Ł. wraz z partnerem P. O..

Pozwany M. Ł. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 4 - 5 lat, nie posiada do niego dostępu, ani kluczy. W lokalu nie znajdują się żadne rzeczy osobiste pozwanego M. Ł..

[**dowody:** przesłuchanie pozwanego M. Ł., protokół elektroniczny rozprawy z 13.01.2016 r.,

przesłuchanie pozwanej A. Ł., protokół elektroniczny rozprawy z 13.01.2016 r.,

przesłuchanie pozwanego P. O., protokół elektroniczny rozprawy z 13.01.2016 r.]

Pozwany M. Ł. jest zatrudniony na umowę o pracę na stanowisku magazyniera za średnim miesięcznym wynagrodzeniem 1.600 – 1.800 zł netto.

Pozwana A. Ł. jest zatrudniona na umowę o pracę w firmie (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na czas nieokreślony za średnim miesięcznym wynagrodzeniem 1.800 – 2.000 zł netto.

Pozwany P. O. nie posiada statusu osoby bezrobotnej. Wykonuje prace dorywcze jako monter scen, uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości ok. 1.500 zł netto.

[**dowody:** pisma z MOPS k. 30, k. 57, k. 111, k. 149, k. 150,

pisma z ZUS k. 32, k. 59, k. 117, k. 155, k. 157,

pisma PUP we W. k. 28, k. 61, k. 113, k. 152, k. 153,

przesłuchanie pozwanego M. Ł., protokół elektroniczny rozprawy z 13.01.2016 r.,

przesłuchanie pozwanej A. Ł., protokół elektroniczny rozprawy z 13.01.2016 r.,

przesłuchanie pozwanego P. O., protokół elektroniczny rozprawy z 13.01.2016 r.]

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu co do pozwanych A. Ł. i P. O., natomiast oddaleniu co do pozwanego M. Ł..

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

Zgodnie zaś z treścią art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Analogiczne określenie zakresu ochrony prawa każdego lokatora do używania lokalu zawiera art. 19 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150 j.t.), który stanowi, że do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Zatem właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje roszczenie windykacyjne oparte na treści art. 222 § 1 k.c., na podstawie którego może on żądać wydania przez osobę trzecią przedmiotu najmu. Warunkiem jednak skutecznego dochodzenia na drodze sądowej eksmisji z lokalu mieszkalnego jest wykazanie przez właściciela, że najemcy nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do zajmowania tego lokalu.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada, dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadza się do oceny czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu, stanowiącego własność strony powodowej, a nadto czy władają oni faktycznie sporną rzeczą.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową na poparcie jej twierdzeń, a w oparciu o które strona powodowa domagała się eksmisji pozwanych. Natomiast ustalenia w zakresie władania przez pozwanych przedmiotowym lokalem mieszkalnym Sąd oparł na dowodzie z przesłuchania pozwanych. Sąd dał w pełni wiarę tym dowodom, przy czym żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności ani rzetelności.

W rozpatrywanej sprawie bezspornym jest, że strona powodowa zawarła z pozwanymi M. Ł. i A. Ł. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na czas oznaczony od 27 czerwca 2007 r. do 30 czerwca 2010 r. Poza sporem jest, iż umowa ta wygasła 30 czerwca 2010 r., a pozwani, mimo obowiązku opróżnienia lokalu (§ 10 umowy), nie opuścili przedmiotowego lokalu i nie wydali go stronie powodowej.

W świetle powyższego, spełniona została pierwsza przesłanka z art. art. 222 § 1 k.c. w postaci braku tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Stosunek najmu pomiędzy stronami postępowania rozwiązał się bowiem z mocy prawa wskutek upływu terminu, na który umowa została zawarta, a który został określony w § 14 umowy na 30 czerwca 2010 r.

Pozostaje zatem do rozważenia czy pozwani M. Ł., A. Ł. oraz P. O. istotnie zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci przesłuchania pozwanych, których prawdziwość nie była przez stronę powodową kwestionowana, pozwany M. Ł. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w 2011 r. Od tego czasu zajmuje je A. Ł. wraz ze swoim partnerem P. O., zatem wyłącznie w stosunku do tychże pozwanych ziściła się przesłanka faktycznego władania nieruchomością. Jak wynika ze zgodnych w tym zakresie przesłuchań pozwanych, M. Ł. nie posiada do dostępu, ani kluczy do przedmiotowego lokalu. W lokalu nie znajdują się także żadne rzeczy osobiste pozwanego M. Ł..

Powództwo oparte na art. 222 § 1 k.c. w stosunku do pozwanego M. Ł. jest zatem bezzasadne, natomiast wobec pozwanych A. Ł. oraz P. O. zachodzą przesłanki uzasadniające nakazanie im opróżnienia i wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku, oddalając w punkcie II. wyroku powództwo wobec pozwanego M. Ł..

Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 14 ust 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) 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 ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z 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 oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4).

W świetle powołanych wyżej ustawowych przesłanek, pozwanym A. Ł. i P. O. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jak wynika bowiem z okoliczności sprawy, nie są oni osobami obłożnie chorymi, nie posiadają statusu bezrobotnego, wykonują pracę zawodową, nie zachodzą również inne okoliczności uzasadniające orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie III. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punktach IV. i V. sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., który stanowi, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu) i zasądził w punkcie IV. sentencji wyroku od pozwanych A. Ł. i P. O. na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składa się kwota 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalonych zgodnie z § 9 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 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 (Dz.U.2013.490 j.t.) oraz kwota 200 zł opłaty od pozwu. Natomiast w punkcie V. sentencji wyroku Sąd zasądził od strony powodowej jako przegrywającej sprawę w stosunku do pozwanego M. Ł. na jego rzecz kwotę 147,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej temu pozwanemu z urzędu, ustaloną w oparciu o art. § 10 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461) na kwotę 120 zł, powiększoną o należny podatek VAT.