

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 24 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko R. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu R. P., aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanemu R. P., aby opróżnił, opuścił i wydał lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego była H. P. (1), która zamieszkiwała z synem R. P.. Umowa najmu została wypowiedziana H. P. (1) a następnie Gmina W. zawarła z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). H. P. (1) zamieszkała w tym lokalu i uprawniony do zamieszkania z nią był R. P.. Z kolei pozwany nadal zamieszkuje w dotychczasowym lokalu. Pismem z dnia 15.06.2012r. powód wezwał bezskutecznie pozwanego do opuszczenia tego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwany R. P. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany przyznał, iż zamieszkuje w lokalu położonym we W. przy ul. (...) i jest w nim zameldowany. Pozwany zarzucił brak legitymacji procesowej powoda albowiem ten nie wykazał, iż przysługuje mu prawo własności spornej nieruchomości. Nadto podniósł, iż wraz z H. P. (1) był uprawnionym najemcą. Po wyprowadzeniu się matki do lokalu zastępczego nadal zamieszkiwał w rzeczonym lokalu i opłacał regularnie czynsz. Stan taki trwa od blisko dwóch lat. Podniósł, iż zgodnie z art. 674 kc jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Podniósł również, iż samo wypowiedzenie najmu zostało dokonane z naruszeniem przepisów ustawy o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z 2001r. bowiem wypowiedzenie powinno nastąpić na podstawie art. 21.4 ustawy.

Pozwany zarzucił również, iż prawidłowa wartość przedmiotu sporu powinna wynieść 351,70 zł ponieważ czyn w momencie składania pozwu wynosił 117,20 zł.

Postanowieniem z dnia 24.01.2013r. Sąd ustalił wartość przedmiotu sporu na kwotę 352 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) stanowi własność Gminy W..

Dowód: - wydruk z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków nr (...)

- umowa najmu z dnia 01.04.1994 r. – k. 8-9,

W dniu 1 kwietnia 1994 r. strona powodowa jako wynajmujący zawarła z H. P. (1) jako najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Wraz z najemcą zamieszkał jej syn – pozwany R. P.. Pismem z dnia 13.09.2012r . powód wypowiedział H. P. (1) umowę najmu.

W dniu 12 stycznia 2011 r. H. P. (1) złożyła oświadczenie, iż wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu zamiennego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) we W..

W dniu 19.07.2011 r. Gmina W. zawarła z H. P. (1) umowę najmu lokalu zamiennego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), zaś H. P. (1) zamieszkała lokalu zamiennym.

Dowód: - umowa najmu lokalu mieszkalnego z 01.04.1995r. – k. 8-9,

- wypowiedzenie umowy najmu z 13.09.2010r. – k. 10,

- oświadczenie H. P. z 12.01.2011r. – k. 11,

- umowa najmu nr (...) lokalu mieszkalnego zamiennego – k. 13-16,

W lokalu przy ul. (...) we W. zamieszkuje i jest zameldowany pozwany R. P..

(bezsporne)

Pismem z dnia 15.06.2012r. powód wezwał pozwanego do opuszczenia lokalu i jego przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym.

Dowód: - pismo z 15.06.2012r. wraz potwierdzeniem odbioru, k. 19-20;

Pozwany R. P. jest zatrudniony w firmie (...) i otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 3000 zł.

(okoliczność przyznana przez pozwanego).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawnej podstawy żądania pozwu należy upatrywać w przepisie 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.

Na wstępie wskazać należy, iż zarzut pozwanego co do braku legitymacji procesowej po stronie powoda nie zasługiwał na uwzględnienie. Z treści księgi wieczystej nr (...) wynika bowiem, iż prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje powodowi. Na marginesie wskazać należy, iż pozwany w odpowiedzi na pozew wskazując, iż z powodem łączy go umowa najmu nie kwestionował praw właścicielskich Gminy W., jako wynajmującego.

Dla oceny zasadności roszczenia powoda w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne było więc ustalenie, czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego władztwa.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych w sposób niezbity stwierdzić należy, iż pozwanemu nie przysługiwał żaden tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Przede wszystkim błędnym było twierdzenie pozwanego jakoby posiadał status najemcy przedmiotowego lokalu. Stroną umowy najmu była bowiem wyłącznie H. P. (1), z kolei pozwany zajmował przedmiotowy lokal na zasadzie użyczenia. Tym samym, skoro pozwany nie posiadał przymiotu najemcy nie przysługiwały mu uprawnienia, o których mowa w art. 659 i 674 kc, a nadto nie był uprawniony do kwestionowania zasadności podstaw wypowiedzenia umowy najmu wobec H. P. (1).

Mając zatem na uwadze powyższe, żądanie strony powodowej nakazania pozwanemu, opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z brzmieniem art. 14 ust 1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm. – zwaną dalej u.o.p.l.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Pozwany nie jest żadną z osób wymienionych w ust. 4 art. 14 u.o.p.l. stąd też na tej podstawie orzeczono jak w pkt. II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwany przegrał proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w stawce minimalnej.