

Sygnatura akt IX C 1194/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 13-05-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Jolanta Malik

Protokolant: Maja Zając

po rozpoznaniu w dniu 13-05-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. R., A. W.

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym B. R. i A. W., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt. I do czasu złożenia pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt IX C 1194/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym B. R. i A. W. 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 wypowiedział umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 30 czerwca 2012 roku. Wniosek pozwanej o wstąpienie w prawa głównego lokatora został przez stronę powodową rozpatrzony negatywnie. Ze względu na fakt braku ciągłego zamieszkiwania przez pozwaną w lokalu strona powodowa odmówiła zawarcia z nią umowy najmu. Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Lokal nie został przez pozwanych opróżniony i wydany stronie powodowej.

(k. 2 – 5)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz każdego z nich kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli, iż główny najemca lokalu nie zamieszkuje w nim od dawna, zaś wszelkie sprawy związane z lokalem załatwia pozwana. Pozwana wykonywała bieżące remonty lokalu i podjęła czynności zmierzające do jego przebudowy. Wszelką korespondencję odbiera pozwana w spornym lokalu. Pozwana regularnie opłaca czynsz i dokonała spłaty zadłużenia. Pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu. Pozwani spełniają przesłanki konieczne do zawarcia z nimi umowy najmu w oparciu o przepisy prawa miejscowego i podjęli starania o uregulowanie stanu prawnego lokalu. Korzystanie przez stronę pozwaną z jej uprawnień właścicielskich

w sposób pozwem określony jawi się jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie zasługuje na ochronę prawną.

(k. 46 – 55)

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny :

W dniu 30 września 2002 roku strona powodowa Gmina W. zawarła z M. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 46,72 m².

W myśl § 14 umowy najemca mógł wypowiedzieć najem najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Najemca jest kuzynem pozwanej B. R., który nigdy w lokalu faktycznie nie zamieszkiwał i nie miał zamiaru zamieszkać. Umowa najmu zawarta została pod wpływem pozwanej, która w owym czasie mieszkała wraz z rodzicami i nie miała możliwości zamieszkania nigdzie indziej. Pozwana doszła z najemcą do porozumienia, iż po zawarciu umowy najmu ze stroną powodową przez M. M., to pozwani zamieszkają w lokalu.

Dowód :

- **umowa najmu, k. 24 – 26,**
- **przesłuchanie pozwanej, k. 147**

Pismem z dnia 8 czerwca 2012 roku najemca wypowiedział stosunek najmu na dzień 30 czerwca 2012 roku co argumentował wyprowadzką i wymeldowaniem się z lokalu.

Pismem z dnia 5 października 2012 roku strona powodowa poinformowała najemcę, iż stosunek najmu uległ rozwiązaniu dnia 30 września 2012 roku.

Dowód :

- **wypowiedzenie, k. 21,**
- **pismo strony powodowej z 5.10.2012 r., k. 20,**

Od dnia 11 czerwca 2003 roku w przedmiotowym lokalu zamieszkują i są zameldowani pozwani B. R. i A. W.. Pozwana w kontaktach z różnymi instytucjami oraz przedsiębiorcami jako swój adres zamieszkania wskazuje ul. (...) i posługuje się nim we wszystkich bieżących sprawach. Na adres ten doręczana jest pozwanej korespondencja, w tym przesyłki nadawane przez stronę powodową.

Za zgodą i na prośbę najemcy pozwana zajmowała się administrowaniem lokalem. Pozwana upoważniona została m. in. do reprezentowania najemcy w kontaktach z zakładem gazowniczym mającym na celu instalację w lokalu ogrzewania gazowego.

Dokonując naliczeń opłat eksploatacyjnych strona powodowa każdorazowo przyjmowała, iż lokal zamieszkiwany jest przez trzy osoby. Lokal nie jest zadłużony.

Lokal wymaga przeprowadzenia prac remontowych. Pozwani dokonywali bieżących i niezbędnych prac remontowych oraz napraw. Planowany przez pozwanych gruntowny remont lokalu wstrzymany został do czasu uzyskania przez nich tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Stan techniczny lokalu pozwala na zamieszkiwanie w nim. Lokal jest umeblowany.

Dowód :

- *poświadczenie zameldowania z 11.06.2003 r., k. 56,*
- *protokół z 8.10.2012 r., k. 19,*
- *notatka służbowa z 10.10.2012 r., k. 18,*
- *potwierdzenia zapłaty, k. 57, 99 – 101, 107,*
- *pismo z 27.05.2011 r., k. 58,*
- *umowa o świadczenie usług telekomunikacyjnych, k. 60,*
- *zawiadomienie o zajęciu, k. 61,*
- *administracyjny tytuł wykonawczy, k. 62,*
- *zawiadomienie o zmianie opłat, k. 66,*
- *deklaracja z 16.03.2009 r. z załącznikiem, k. 88 – 90,*
- *zawiadomienie z 2.02.2009 r., k. 93,*
- *pismo z 19.08.2011 r., k. 94,*
- *deklaracja z 21.03.2008 r., k. 95,*
- *umowa kompleksowa dot. energii elektrycznej z 21.03.2014 r. k. 132,*
- *informacja z 14.09.2010 r., k. 63,*
- *zlecenie OT nr (...), k. 64,*
- *faktura VAT nr (...), k. 65,*
- *zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, k. 67 – 69, 75, 76,*
- *zawiadomienia o rozliczeniu kosztów, k. 70, 71, 77, 81,*
- *zawiadomienia o zmianie czynszu, k. 72, 78, 79,*
- *faktura VAT nr (...), k. 73,*
- *przypomnienie z 23.07.2009 r., k. 74,*
- *pismo z 6.11.2006 r., k. 80,*
- *pełnomocnictwo, k. 84,*
- *podanie z 18.08.2010 r., k. 85,*
- *umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego, k. 86,*
- *opinia nr (...), k. 87,*
- *umowa sprzedaży energii elektrycznej, k. 91, 92,*
- *dowody wpłat, k. 96 – 98, 102 – 104, 106,*

- *zeznania świadka E. S., k. 147,*
- *zeznania świadka J. S., k. 147,*
- *zeznania świadka B. B., k. 147,*
- *zeznania świadka P. W., k. 147,*
- *zeznania świadka S. M., k. 147,*
- *przesłuchanie pozwanej, k. 147,*
- *przesłuchanie pozwanego, k. 147*

Pismem z dnia 22 lutego 2012 roku pozwana zwróciła się do strony pozwanej o wyrażenie zgody na wstąpienie jej osoby w miejsce dotychczasowego najemcy. W uzasadnieniu wniosku pozwana wskazała, iż główny najemca wyraził zgodę na wstąpienie pozwanej w jego miejsce. Pozwana podniosła, iż w 2003 roku zamieszkała w lokalu i mieszka w nim nadal. Opłaty eksploatacyjne uiszczane są wyłącznie przez pozwaną, która spłaciła również zadłużenie lokalu. Pozwana wyraziła gotowość przeprowadzenia prac remontowych w lokalu.

W odpowiedzi na wniosek pozwanej strona powodowa w piśmie z dnia 14 marca 2012 roku poinformowała o braku podstaw do pozytywnego rozpatrzenia sprawy, gdyż przepisy prawa miejscowego nie przewidywały możliwości przepisania na wniosek dotychczasowego najemcy umowy najmu lokalu na osobę wspólnie zamieszkującą.

W kwietniu 2012 roku pozwana zwróciła się do strony powodowej o zawarcie z nią umowy najmu spornego lokalu.

Pismem z dnia 19 października 2012 roku strona powodowa odmówiła zawarcia z pozwaną umowy najmu lokalu wobec niespełnienia przesłanki stałego zamieszkiwania w lokalu. Pozwana wezwana została, aby wraz ze wszystkimi zameldowanymi w lokalu osobami lokal opróżniła i przekazała go stronie powodowej w terminie 30 dni.

Pismem z dnia 22 listopada 2012 roku pozwany wniósł o zawarcie z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu wskazując, iż spełnia wszystkie kryteria określone w aktach prawa miejscowego.

Strona powodowa nie stwierdziła podstaw do pozytywnego rozpatrzenia wniosku pozwanego, o czym poinformowała pismem z dnia 4 grudnia 2012 roku. Wskazano, iż pozwany może czynić starania o zawarcie z nim umowy najmu wyłącznie poprzez złożenie wniosku o przydział lokalu do remontu na koszt własny lub lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 22 grudnia 2012 roku pozwany zwrócił się do strony powodowej o wskazanie przyczyn negatywnego rozpoznania jego wniosku.

W piśmie z dnia 22 stycznia 2013 roku strona powodowa wskazała, iż pozwany nie spełnił przesłanki stałego zamieszkiwania w lokalu. Podniesiono również, iż akty prawa miejscowego nie nakładają na stronę powodową obowiązku zawierania umowy najmu lokalu ze wszystkimi osobami, które o to wnioskuje, nawet wówczas, gdy spełniają one wymagane kryteria.

Pismem z dnia 27 lutego 2013 roku pozwany zakwestionował prawidłowość ustaleń dokonanych przez stronę powodową i zasadność negatywnego rozpoznania sprawy.

W piśmie z dnia 21 marca 2013 roku strona powodowa stwierdziła, iż nie zaistniały podstawy uzasadniające zmianę zajętego przez nią stanowiska w sprawie.

Dowód :

- *wniosek pozwanej z 22.02.2012 r., k. 23,*

- *pismo strony powodowej z 14.03.2012 r., k. 22,*
- *wniosek pozwanej o zawarcie umowy najmu, akta lokalowe,*
- *pismo strony powodowej z 19.10.2012 r., k. 17,*
- *pismo pełnomocnika pozwanych z 22.11.2012 r., k. 16,*
- *pismo strony powodowej z 4.12.2012 r., k. 15,*
- *pismo pełnomocnika pozwanych z 22.12.2012 r., k. 14,*
- *pismo strony powodowej z 22.01.2013 r., k. 13,*
- *pismo pełnomocnika pozwanych z 27.02.2013 r., k. 12,*
- *pismo strony powodowej z 21.03.2013 r., k. 11,*
- *przesłuchanie pozwanej, k. 147*

Jedynym źródłem utrzymania pozwanych jest wynagrodzenie za pracę pozwanej w kwocie 2 060 zł brutto (ok.1500 zł netto). Pozwany nie pracuje i nadal się uczy w zaocznej szkole średniej. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż zajmowany.

Dowód :

- *przesłuchanie pozwanej, k. 147,*
- *przesłuchanie pozwanego k. 147*

* * *

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, które 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 powyższe 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.

Jak ustalono pozwani nie posiadają żadnego tytułu prawnego do zajmowanego przez siebie lokalu. Umowa najmu lokalu wypowiedziana została skutecznie przez najemcę M. M. ze skutkiem na dzień 30 września 2012 roku. Bez znaczenia zaś dla tejsze kwestii pozostawały ustalenia najemcy z pozwaną w przedmiocie oddania przedmiotu najmu pozwanej w użytkowanie. Strona powodowa odmówiła natomiast zawarcia z pozwanymi umowy najmu przedmiotowego lokalu, zaś przedmiotem niniejszego postępowania nie była ocena zasadności czy też celowości takiego rozstrzygnięcia sprawy przez stronę powodową. Sam fakt spełniania przesłanek określonych przepisami prawa miejscowego do zawarcia przez stronę powodową z pozwanymi umowy najmu lokalu nie może przesądzać o istnienia po stronie pozwanych jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a tym samym do oddalenia

powództwa. Dlatego też stronie powodowej przysługiwało w niniejszym przypadku roszczenie windykacyjne w stosunku do pozwanych.

W sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, o czym orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 roku wydanym w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt I CSK 520/10. Wyjątkowość sprzeczności z zasadami współzycia społecznego roszczenia windykacyjnego ograniczona jest w zasadzie do osób, które ze względu na znaczne ubóstwo bądź bardzo ciężki stan zdrowia okazałyby się nieporadne życiowo i nie byłyby w stanie postarać się o znalezienie innego miejsca zamieszkania. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przypadku pozwanych, pozwana ma stałą pracę z dochodem ok. 1500 zł netto, jej syn co prawda uczy się, ale jest dorosły i może podejmować prace dorywcze. Same zaś okoliczności, iż pozwani zamieszkują w tym lokalu od ponad 10 lat i uiszczają opłaty za lokal nie są zdaniem Sądu wystarczającymi przesłankami do uznania, iż strona pozwana narusza zasady współzycia społecznego występując wobec pozwanych z żądaniem wydania lokalu.

W ocenie Sądu pozwanych uznać należało za lokatorów w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 roku, nr 71, poz. 733 z późn. zm.), gdyż pozwani zamieszkali w lokalu za zgodą najemcy, a więc przysługiwał im - do czasu trwania najmu - do lokalu tytuł prawny pochodny od najemcy (użyczenie lub stosunek podobny do użyczenia).

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 w przypadku braku możliwości zamieszkania przez te osoby w lokalu innym niż zajmowany. 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.

Na mocy zaś § 8 ust. 1 uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W. oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku. Pod pojęciem pozostawania w niedostatku należy na mocy § 3 pkt 6 lit. a wskazanej uchwały rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Od dnia 1 marca 2014 roku najniższa emerytura wynosi 844,45 zł brutto.

Pozwani zatem nie spełniają przesłanek do obligatoryjnego przyznania im prawa do lokalu socjalnego (miesięczny dochód na członka rodziny to ok. 1000 zł brutto). Tym niemniej na mocy art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów sąd ma możliwość biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację rodzinną i majątkową lokatorów orzec o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego pomimo nienależenia do kręgu osób wskazanych w treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwani zamieszkują w przedmiotowym lokalu nieprzerwanie od roku 2003 i w okresie tym regularnie uiszczali opłaty eksploatacyjne oraz dokonywali niezbędnych prac pozwalających na utrzymanie lokalu w zadowalającym stanie technicznym. Wprawdzie lokal wymaga gruntownego remontu, co też przyznali sami pozwani, jednakże byli oni gotowi remont taki przeprowadzić, z czym wstrzymali się do czasu rozstrzygnięcia kwestii możliwości dalszego zamieszkiwania w lokalu. Trudno bowiem oczekiwać od osoby rozsądnie myślącej i należycie dbającej o swoje interesy, aby ponosiła niemałe koszty przeprowadzenia prac remontowych w lokalu nie mając gwarancji dalszego w nim zamieszkiwania.

Pozwani dążyli do uregulowania swojej sytuacji lokalowej i zainicjowali postępowanie w zakresie nawiązania ze stroną powodową stosunku prawnego poprzez zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu. Pozwani utrzymują się wyłącznie z wynagrodzenia za pracę pozwanej, albowiem pozwany kontynuuje naukę i uczęszcza w trybie zaocznym do szkoły średniej. Ponadto pozwani nie mają możliwości zamieszkania w lokalu innym niż przez nich zajmowany. Przez długi okres pozwana samotnie wychowywała syna. Biorąc pod uwagę użytkowanie lokalu przez pozwanych w sposób poprawny, ich utrudnioną przez długi czas sytuację rodzinną oraz nienajlepszą kondycję finansową, zasadnym okazało się w ocenie Sądu przyznanie pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd miał przy tym na względzie szczególnie okoliczność, iż pozwani uiszczają opłaty za lokal oraz że de facto spełniają kryteria wskazane w § 16 ww uchwały Rady Gminy (może poza kryterium dochodowym, choć ich dochód 1000 zł brutto na osobę jest i tak niski) – zwłaszcza w zakresie zamieszkiwania i zameldowania w lokalu ponad 5 lat, a Gmina może zbyt pochopnie uznać, iż pozwani tego kryterium nie spełniają.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym stanowi art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Powództwo uwzględnione zostało w całości, zatem 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.