

Sygnatura akt III C 661/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Irma Lorenc

Protokolant: sekr. sądowy Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2017 r. S.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S. - Zarządu (...) w S.

przeciwko E. W. (1), J. W. i B. W. (1)

o wydanie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym E. W. (1), J. W. i B. W. (1), aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. S. - Zarządowi (...) w S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem piwnicznym oznaczonym numerem 4 położonym w budynku przy ul. (...) w S., w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. zasądza od pozwanych in solidum na rzecz powódki kwotę 680 zł (sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt III C 661/16

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Powódka Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. pozwem z dnia 6 czerwca 2017 r. wniosła o nakazanie pozwanym E. W. (1), J. W. i B. W. (1) opróżnienie i wydanie powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) S. wraz z pomieszczeniem piwnicznym oznaczonym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) S. oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu. Umowa najmu została zawarta przez powódkę z H. F. (1). Pozwani wprowadzili się do lokalu po śmierci najemcy, a zatem nie posiadają do niego tytułu prawnego.

Pozwani na rozprawie wnieśli o nieuwzględnienie żądania powoda lub przyznanie lokalu socjalnego, wskazując, że nie mają gdzie się wyprowadzić.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym nr (...) znajdującym się w tym budynku jest własnością powódki Gminy M. S..

Umową z dnia 13 marca 1995 r. powyższy lokal został oddany w najem H. F. (2) na czas nieoznaczony. E. W. (1), a także jej dzieci - J. W. i B. W. (2) mieszkali w tym lokalu z H. F. (1) do stycznia 2000 r. , kiedy to wyprowadzili się z niego.

H. F. (1) zmarła w dniu 13 stycznia 2016 r., co spowodowało ustanie stosunku najmu.

dowody:

- umowa najmu k. 4-7
- aneks k.8-10
- odpis skrócony aktu zgonu k.11
- karta osobowa k.11-12,
- zeznania pozwanej E. W. (1) k. 52-53

Po śmierci H. F. (2), pod koniec stycznia 2016 r. do lokalu ponownie wprowadzili się pozwani.

Powódka przeprowadziła postępowanie wyjaśniające w sprawie regulacji stanu prawnego lokalu, po czym w piśmie z dnia 10 marca 2016 r. poinformowała E. W. (1), że nie wstąpiła ona w stosunek najmu po H. F. (2), w związku z czym wezwała pozwaną do wydania lokalu z zagrożeniem, iż niezastosowanie się do wezwania spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową.

Pismem z dnia 24 maja 2016 r. powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu w terminie do 31 maja 2016 r., ponownie zastrzegając, że w przypadku niezastosowania się do tego wezwania sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.

dowody :

- pismo powoda k.13,
- protokoły k.14-16,
- wezwanie k.17,
- informacja o wysokości opłat k. 18,
- zeznania pozwanej E. W. (1) k. 52-53

Pozwani J. W. i B. W. (1) są zameldowani w mieszkaniu na Osiedlu (...), należącym do ich ojca. Ojciec pozwanych, po rozwodzie z E. W. (1) zamieszkuje w tym lokalu z nową partnerką. Pozwana w lutym 2017 r. wystąpiła przeciwko niemu z pozwem o alimenty na rzecz dzieci. Pozwana pracuje dorywczo jako opiekunka osób starszych, z czego osiąga dochód w wysokości 1.500 zł – 1.700 zł miesięcznie. W marcu 2017 r. E. W. (1) wystąpiła o przyznanie świadczenia „500+” na rzecz B. W. (1) i zgłosiła się do (...) w S.. J. W. jest osobą niepełnosprawną z uwagi na epilepsję, a B. W. (1) – osobą niedowidzącą.

dowody:

- protokół k. 16 v.
- zeznania pozwanej E. W. (1) k. 52-53

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną roszczenia stanowi 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. Wobec tego, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym, rozpoznanie jej musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150- zw. dalej u.o.p.l.). Ustawodawca w tej ustawie wprowadził regulacje dotyczące eksmisji z lokali mieszkalnych, w szczególności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 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. Ust. 3 tego artykułu stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Stosownie do ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą;
- 3) obłożnie chorych;
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej;
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego;
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jednakże w art. 17 ust. 1 u.o.p.l. ustawodawca postanowił, że przepisu art. 14 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokalu w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Stosownie do ust. 2 nakazując opróżnienie lokalu z powodów, o których mowa w ust. 1, sąd w wyroku wskazuje te powody.

Dodatkowo wskazać należy na treść art. 24 u.o.p.l., według którego prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione, przy czym przepis ten przez swoje umiejscowienie nie jest adresowany do sądu, lecz do gminy, realizującej obowiązki gospodarowania zasobem mieszkaniowym (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., sygn. akt III CZP 6/05).

W doktrynie i judykaturze uznaje się, że przepis art. 14 u.o.p.l. stosuje się w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 lub które były najemcami w okresie obowiązywania ustawy – Prawo lokalowe i co do zasady nie stosuje się do osób, które nigdy lokatorami nie były, czyli np. do takich osób, które samowolnie zajęły lokal (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001r. III CZP 66/01, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2000r., III CZP 30/00). Przez lokatora, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., rozumie się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Powyższe oznacza, że obligatoryjne rozstrzygnięcie przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego - pozytywne lub negatywne- dotyczy tylko osób, które wcześniej posiadały tytuł prawny do używania lokalu, a także osób stale z nimi w lokalu zamieszkałymi, które na podstawie stosunków rodzinnych wywodziły od osoby posiadającej tytuł prawny do

lokalu swoje prawo do zajmowania tegoż lokalu. Z ochrony związanej z prawem do lokalu socjalnego zostały natomiast wyłączone kategorie osób, o jakich mowa w art. 17 u.o.p.l, w tym osoby, które nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, a zatem takie, które zajęły lokal samowolnie.

Zważyć należy, iż w niniejszej sprawie było bezsporne, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. i przynależnego doń pomieszczenia piwnicznego nr 4, zaś pozwani zajmują ten lokal bez tytułu prawnego, co za tym idzie powódce przysługuje względem pozwanych roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c. To, iż pozwanym nie przysługuje wobec tego lokalu żadne skuteczne względem powódki prawo wynika z faktu, iż lokal był przedmiotem umowy najmu zawartej z ciotką E. H. F., który to stosunek ustał z chwilą jej śmierci. Wskazać w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 691 § 1 i 2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, przy czym osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W świetle zaś § 3 tego artykułu, w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Wprawdzie do 2000 r. pozwani mieszkali w tym lokalu, jednakże wyprowadzili się z niego dobrowolnie, skutkiem czego ustał stosunek użyczenia tego lokalu, który wiązał ich z najemcą. Pozwani ponownie wprowadzili się do lokalu już po ustaniu stosunku najmu, a zatem nie mogli wywodzić swego tytułu prawnego od najemcy (w postaci stosunku użyczenia), albowiem stosunek ten 13 stycznia 2016 r. wygasł. Jednocześnie powtórne zajęcie tego lokalu przez pozwanych pod koniec stycznia 2016 r. nie stanowiło kontynuacji ich wcześniejszych uprawnień do lokalu wynikających ze stosunku użyczenia. Powyższe przesądza o tym, iż skierowane wobec pozwanych przez powódkę żądanie, jest w świetle art. 222 § 1 k.c. zasadne. To iż, pozwani poczynili nakłady na lokal, czy też okoliczność, iż nie mają obecnie gdzie zamieszkać, bądź znajdują się w trudnej sytuacji materialnej i zdrowotnej, nie niweluje w żaden sposób prawa powódki do żądania wydania lokalu będącego przedmiotem jej własności. Z tych względów żądanie powódki wydania lokalu należało uwzględnić, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

Odnosząc się do kwestii istnienia po stronie pozwanych prawa do lokalu socjalnego, Sąd uznał, że nie znajduje względem nich zastosowania art. 14 ust. 1 u.o.p.l., a to z uwagi na ustalenie, że zachodzi sytuacja objęta dyspozycją art. 17 ust. 1 u.o.p.l. w postaci zajęcia przez pozwanych lokalu bez tytułu prawnego.

Zajęcie przez pozwanych w styczniu 2016 r. lokalu objętego żądaniem pozwu bez tytułu prawnego, w sposób samowolny, oznacza, że pozwani należą do tej kategorii osób, do których – stosownie do art. 17 u.o.pl. – nie stosuje się przepisów dotyczących uprawnienia do lokalu socjalnego, zawartych w art. 14 u.o.pl. Z tych przyczyn Sąd nie był władny rozstrzygać o tym czy pozwanym przysługuje, czy też nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Sąd natomiast, stosownie do art. 17 ust. 2 u.o.pl. obowiązany był orzec, że przyczyną nakazania opóźnienia lokalu było zajęcie go bez tytułu prawnego, czego jednak na skutek niedokładności w wyroku nie uczynił, a co nie podlega uzupełnieniu z urzędu.

O kosztach postępowania w punkcie II wyroku rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od pozwanych na rzecz powódki poniesione przez nią koszty postępowania w postaci opłaty od pozwu – 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powódki – 480 zł. W tym zakresie należy zważyć, iż pozwana E. W. (1) co najmniej od marca 2016 r. miała świadomość, iż brak dobrowolnego wydania lokalu wraz z pomieszczeniem piwnicznym skutkować będzie wytoczeniem przeciwko niej i jej dzieciom powództwa, a to wiązać będzie się z koniecznością poniesienia kosztów procesu. Od tego czasu pozwani, licząc się z koniecznością wydania lokalu winni poczynić starania w celu zabezpieczenia ich potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu, w tym polepszenia sytuacji materialnej. Tymczasem pozwana E. W. (2) dopiero w 2017 r. podjęła działania w celu pozyskania pomocy (...), świadczenia „500+”, czy uzyskania świadczeń alimentacyjnych na rzecz dzieci.

Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w sentencji.