

Sygnatura akt III C 545/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 21 października 2016 r.

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

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko D. W.

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu D. W. opróżnienie i wydanie powódce Gminie M. S. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego;

III. odstępuje od obciążenia pozwanego kosztami procesu.

SSR Joanna Suchecka

Sygn. akt III C 545/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 października 2015r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Powódka Gmina M. S. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu D. W. wniosła o nakazanie pozwanemu opróżnienie i wydanie powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu. Umowa najmu została zawarta z I. B. w dniu 9 lipca 1993r., została ona wypowiedziana ze skutkiem na dzień 28 lutego 2005r. Pozwany wprowadził się do lokalu nie posiadając do niego tytułu prawnego.

Pozwany podniósł, że w przedstawionych przez powódkę okolicznościach występują liczne nieścisłości. Pozwany wskazał, że w lokalu nikt nie zamieszkuje, on przebywa w zakładzie karnym i nie posiada dochodów.

W piśmie procesowym z dnia 13 października 2016r., które wpłynęło po wydaniu wyroku, pozwany podał, że od 3 września 2015r. przebywa w zakładzie karnym, a koniec przypada na styczeń 2018r., nie posiada żadnego majątku, dochodów, ani prawa do innego lokalu mieszkalnego. Pozwany wskazał na swoją trudną sytuację życiową oraz wolę spłaty zadłużenia mieszkania. Podał również, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał od 1996r., najpierw z babką I. B. i matką H. K., potem wyłącznie z matką, która zmarła w (...), a następnie sam, a w lokalu posiada swoje rzeczy osobiste.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) należy do zasobów mieszkaniowych Gminy M. S..

B ezsporne

Umową z dnia 9 lipca 1993r. powyższy lokal został oddany w najem I. B. na czas nieoznaczony.

Wobec zwłoki z zapłatą należności czynszowych za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności i braku ich uregulowania mimo wezwania w wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty, pismem z dnia 23 grudnia 2004r. umowa najmu została wypowiedziana I. B.. Umowa ustała od 1 marca 2005r.

Dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 5; wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru k. 7,7v; pismo z dnia 23 grudnia 2004r. z dowodem nadania k. 8,8v

D. W. był zameldowany przy ul. (...) w S. na pobyt stały w okresie od 13 sierpnia 1979r. do 12 marca 1999r. oraz od 14 czerwca 1999r. do 6 czerwca 2002r. W okresie od 31 grudnia 2007r. do 11 stycznia 2008r. był zameldowany na pobyt czasowy w lokalu objętym sporem, a następnie na pobyt stały w tym lokalu od 11 stycznia 2008r.

Dowód: karta osobowa k. 6, dane z bazy PESEL-SAD

W dniu 27 stycznia 2016r. do powódki zgłosił się pozwany D. W. w celu uregulowania stanu prawnego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Podał, że w lokalu zamieszkiwał od 1995r. do 2010r. W październiku 2010r. wyprowadził się do lokalu swojej konkubiny A. R., położonego przy ul. (...) w S. i zamieszkiwał tam do grudnia 2012r., po czym ponownie zamieszkał przy ul. (...) w S.. Wówczas opiekował się matką, która chorowała na raka krtani. Następnie wyjechał do Anglii w celach zarobkowych i przebywał tam do lipca 2015r. Od 3 września 2015r. przebywa w zakładzie karnym, planowany termin zakończenia kary to 18 stycznia 2018r. Wyraził wolę spłaty zadłużenia mieszkania i zamieszkania w nim po wyjściu z zakładu karnego.

Dowód: protokół z wyjaśnień k. 6v

Pismami z dnia 5 kwietnia 2016r. i 12 kwietnia 2016r. powódka wezwała pozwanego do opróżnienia lokalu położonego przy ul. (...) w S. oraz jego wydania.

Dowód: wezwania z dowodem nadania k. 10-11

D. W. był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku w okresie od 12 lutego 2013r. do 30 maja 2013r.

Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w S. udzielił jednorazowo pomocy D. W. w 2012r. D. W. przebywał wówczas w schronisku dla bezdomnych. Więcej razy pozwany nie zwracał się o wsparcie do Ośrodka.

Przeciwko pozwanemu nie toczy się ani nie toczyło się postępowanie o ubezwłasnowolnienie.

Dowód: informacja z PUP w S. k. 28, informacja z (...) w S. k. 30, informacja z Sądu Okręgowego w Szczecinie k. 31

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o wydanie lokalu okazało się zasadne.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią, 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, rozpoznanie powództwo 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

szczegółności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego dodatkowo wskazując niezbędne elementy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

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 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.

W doktrynie i judykaturze podnosi 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 SN z dnia 15 listopada 2001r. III CZP 66/01, uchwałę SN 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. W takim przypadku w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przez osobę nieobjętą art. 14 u.o.p.l. sąd orzeka o przyczynie opróżnienia lokalu, wykluczającej uprawnienie do lokalu socjalnego.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego i ogółu ujawnionych okoliczności, nie budziło wątpliwości Sądu, że powódce przysługuje względem pozwanego roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c., gdyż pozwany zajmuje lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. bez tytułu prawnego. Powódka, co niesporne, jest właścicielem wskazanego lokalu. Pozwanemu natomiast nie przysługuje wobec tego lokalu żadne skuteczne względem powódki prawo do lokalu. Ten ostatni wniosek wypływa

z okoliczności przedstawionych przez powódkę i pozwanego. Powódka wykazała bowiem, że lokal był przedmiotem umowy najmu zawartej z babką pozwanego I. B., który to stosunek ustał z dniem 28 lutego 2005r. Pozwany w żaden sposób okoliczności tej nie zakwestionował, a w świetle przedstawionych przez niego twierdzeń należy ją uznać za przyznaną przez pozwanego. Nadto pozwany nie twierdził, aby przysługiwał mu jakikolwiek tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, wręcz przeciwnie, składane przez pozwanego wnioski o uregulowanie stanu prawnego lokalu i stanowisko ujawnione w sprawie wskazują na to, iż pozwany ma świadomość, iż żadnego tytułu prawnego do lokalu nie posiada. Okoliczność ta przesądza o tym, iż skierowane wobec niego przez powódkę żądanie wydania lokalu, jest w świetle art. 222 § 1 k.c. zasadne. To iż, pozwany ma plany wobec tego mieszkania, a mianowicie, iż traktuje je jako swoje centrum życiowe i chce w nim zamieszkać po opuszczeniu zakładu karnego, nie niweluje w żaden sposób prawa powódki do żądania wydania jej lokalu, bowiem nie są to zdarzenia, które skutkowałyby powstaniem skutecznego wobec powódki jako właściciela prawa do władania lokalem przez pozwanego. Z tych względów żądanie powódki wydania lokalu należało uwzględnić, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

W odniesieniu do kwestii istnienia po stronie pozwanego prawa do lokalu socjalnego, Sąd uznał, że do pozwanego nie znajduje 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 pozwanego lokalu bez tytułu prawnego. Z dowodów, jakimi Sąd dysponował wydając wyrok wprost wynikało, że powód zajął lokal po tym, jak jego matka I. B., od której wywodził swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu, utraciła do niego tytuł prawny. Okoliczność, że wcześniej pozwany zamieszkiwał w lokalu, gdy jego matka zajmowała go na podstawie stosunku najmu, nie ma znaczenia. Decydujący jest fakt, że pozwany opuścił lokal, zamieszkał w innym miejscu, a powrócił do niego wówczas, gdy ani jemu ani członkom jego rodziny nie przysługiwał tytuł prawny uprawniający do zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w S.. Ustalając tę okoliczność Sąd posiłkował się informacjami wynikającymi z bazy PESEL-SAD, które wskazują na to, że przedmiotowy lokal nie był nieprzerwanie stałym miejscem zamieszkania pozwanego. Sąd miał jednak na uwadze, że informacje te dotyczą danych o zameldowaniu, które jest instytucją prawa administracyjnego, oraz że nie muszą się pokrywać z rzeczywistym miejscem zamieszkania pozwanego. Dlatego również dane z karty osobowej przedstawionej przez powódkę miały jedynie dodatkowe znaczenie. W sprawie został jednak nadto przedstawiony protokół z wyjaśnień podpisany przez pozwanego, którego to dowodu (jego prawdziwości i wiarygodności) pozwany w żaden sposób nie zakwestionował. Z treści tego dokumentu wprost wynika, iż pozwany opuścił lokal przy ul. (...) w S. w grudniu 2010r. i wówczas zamieszkał w lokalu swojej konkubiny przy ul. (...) w S., gdzie przebywał do 2012r. Po tym okresie ponownie zamieszkał w lokalu przy ul. (...) w S.. Wówczas do zajęcia lokalu przez pozwanego doszło bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 17 ust. 1 u.o.p.l. Należy ponownie podkreślić, iż dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu nie ma znaczenia okoliczność, że we wcześniejszym okresie pozwanemu przysługiwało prawo do przedmiotowego lokalu, które wywodził on od swojej matki. Pozwany bowiem opuścił lokal, wyprowadził się z domu rodzinnego i w konsekwencji prawa, jakie przysługiwały mu względem lokalu wygasły. Jego sytuację prawną należy zatem rozpatrywać przy uwzględnieniu tego, od kiego pozwany jest w posiadaniu lokalu powódki i w jakich okolicznościach posiadanie to objął. Odmiennie przyjęcie powodowałoby konieczność objęcia ochroną wszystkich tych osób, które choć raz zajmowały lokal na podstawie tytułu prawnego innego niż własność, choćby ich stan posiadania związany z tym uprawnieniem ustał, a ponowne zajęcie tego samego lokalu nie stanowi kontynuacji wcześniejszych uprawnień.

Zajęcie przez pozwanego w 2012 roku lokalu objętego żądaniem pozwu bez tytułu prawnego, w sposób samowolny, oznacza, że pozwany należy do jednej z 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. W takim przypadku pozytywne lub negatywne orzeczenie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu jest zbędne. Sąd natomiast, stosownie do art. 17 ust. 1 in fine i 2 u.o.pl. obowiązany jest orzec, że przyczyną nakazania opóźnienia lokalu było zajęcie go bez tytułu prawnego. Z przedstawionych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Marginalnie wskazać należy, że wyjaśnienia zawarte w piśmie pozwanego z dnia 13 października 2016r. co do tego, że zamieszkiwał on nieprzerwanie od 1996r. w lokalu przy ul. (...) w S. jawią się jako niewiarygodne w świetle pozostałych dowodów zebranych w sprawie i należy je uznać jako ukierunkowane na uzyskanie korzystnego dla pozwanego rozstrzygnięcia.

Ponadto zebrane dowody nie dawały podstaw do przyjęcia, że pozwany należy do jednej z kategorii osób, co do których niezbędne byłoby orzeczenie o przyznaniu mu prawa do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 pkt 1-6 u.o.p.l.). W szczególności wskazać należy, iż choć pozwany powołuje się na brak pracy nie jest on osobą posiadającą status bezrobotnego, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku (Dz.U.2016.645.j.t.).

Ponadto fakt braku możliwości podjęcia pracy zarobkowej przez pozwanego związany jest z odbywaniem przez niego kary pozbawienia wolności i jest jedną z konsekwencji naruszenia przez pozwanego porządku prawnego natomiast celem instytucji prawa do lokalu socjalnego jest ochrona osób, którzy nie są winni sytuacji, w jakiej się znaleźli i nie są w stanie samodzielnie występowaniu takiej sytuacji przeciwdziałać.

Sąd miał na uwadze, że wobec treści art. 24 u.o.p.l. orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego dla osoby, która zajęła lokal bez tytułu prawnego, nie jest całkowicie wykluczone. Jak wskazano we wstępnej części rozważań prawnych, przepis ten stanowi, że 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. Oznacza to, że winny wystąpić wyjątkowe okoliczności, w świetle których przyznanie lokalu socjalnego osobie, które zajęła lokal bez tytułu prawnego, jawi się jako pożądane w świetle reguł obowiązujących w naszym społeczeństwie. Klauzula zasad współżycia społecznego ma na celu ochronę osób słabszych, osób, znajdujących się w sytuacji, często spowodowanej okolicznościami od nich niezależnymi, w której wymagają wsparcia lub pomocy innych osób. Oceny, czy tego rodzaju sytuacja występuje względem pozwanego należy dokonać z uwzględnieniem zakresu ochrony związanej z prawem do lokalu socjalnego, przewidzianej w art. 14 u.o.pl., ze szczególnym uwzględnieniem przypadków, gdy przyznanie takiego lokalu jest obligatoryjne. Skoro co do zasady regulacji tych nie stosuje się wobec osób, które zajęły lokal bez tytułu prawnego, przyznanie im prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 24 u.o.p.l. wymaga ustalenia, że ich sytuacja jest wyjątkowa, wykraczająca poza przypadki przewidziane w art. 14 ust. 4 u.o.p.l.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zostały ujawnione takie okoliczności dotyczące sytuacji majątkowej, rodzinnej i życiowej pozwanego, które nakazywałyby udzielenie mu wsparcia mimo tego, że prawo do lokalu pozwanemu nie przysługuje. Choć pozwany niewątpliwie znajduje się w trudnej sytuacji życiowej, nie można uznać iż jest to sytuacja przez niego niezawiniona, skoro jest ona (przynajmniej w sferze majątkowej) konsekwencją tego, iż pozwany popełnił przestępstwo za które odbywa karę pozbawiania wolności. Nie zostało ujawnione, aby pozwany miał kogoś na utrzymaniu lub napotykał na inne, niezależnie od niego, przeszkody w samodzielnym utrzymaniu się. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie normy z art. 24 in fine u.o.p.l.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło na podstawie art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu, choć ujawniona sytuacja pozwanego nie uzasadniała przyznania mu prawa do lokalu socjalnego, to jednak jest na tyle trudna, że dawała podstawy do odstąpienia od obciążania go kosztami niniejszego procesu. Nie bez znaczenia dla oceny postawy pozwanego był fakt, iż pozwany zajął lokal wprawdzie nie posiadając do niego tytułu prawnego, lecz w sytuacji, gdy traktował go jako swój wcześniejszy dom rodzinny. Mógł zatem pozostawać w subiektywnym przekonaniu, że nie postępuje w sposób całkowicie samowolny. Ponadto pozwany zwrócił się do powódki z propozycją uregulowania swojej sytuacji prawnej wobec lokalu. Obowiązek pokrycia kosztów niniejszego procesu będzie dla niego stanowić zatem istotne obciążenie, nie wpłynie natomiast na kondycję majątkową powódki. Z tych względów Sąd uznał zastosowanie art. 102 k.p.c. za zasadne.

SSR Joanna Suchecka