

Sygn. akt I C 1403/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Lęborku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aleksandra Sobczak - Michalak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Katarzyna Dawidowska

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2016 r. w Lęborku

sprawy z powództwa Gminy M. L.

przeciwko D. L., mał. M. L., mał. A. L. (1), A. L. (1), J. L.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym D. L., A. L. (1), mał. M. L., J. L., mał. A. L. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powódce Gminie M. L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwanym D. L., A. L. (1), mał. M. L., J. L., mał. A. L. (1) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym D. L., A. L. (1), mał. M. L., J. L., mał. A. L. (1) przez Gminę M. L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych D. L., A. L. (2), mał. M. L., J. L., mał. A. L. (1) kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1403/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. L. złożyła w tut. Sądzie pozew o eksmisję przeciwko A. L. (1), D. L., J. L., mał. M. L. i mał. A. L. (1), domagając się aby pozwani opuścili, opróżnili i wydali jej lokal socjalny nr (...), położony w L. przy ulicy (...), wnosząc także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że ww. osoby zajmują lokal bez tytułu prawnego, ponieważ umowa najmu wygasła z dniem 01.12.2011 roku.

Pozwani A. L. (1), D. L., J. L., mał. M. L. i mał. A. L. (1) nie złożyli odpowiedzi na pozew. Jednakże na rozprawie w dniu 07.03.2016 roku pozwana A. L. (1) wniosła o przyznanie lokalu socjalnego /zob. k. 73/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. L. jest właścicielem lokalu socjalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...). W dniu 17.01.2011 roku Powódka zawarła z A. L. (2) i D. L. umowę najmu opisanego lokalu socjalnego na czas oznaczony od dnia 01.12.2010 roku do dnia 01.12.2011 roku. Pismem z dnia 20.11.2012 roku (data doręczenia 20.11.2012 roku) wezwano najemców do opróżnienia, opuszczania i wydania spornego mieszkania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego. Lokatorzy nie zastosowali się do wezwania Gminy M. L.. Pozwani nie opłacali należności za korzystanie

z nieruchomości. Na dzień 19.11.2015 roku łączne zadłużenie wynosiło 4.387,13 złotych. Ostatecznie – już po wytoczeniu powództwa – dług został uregulowany.

/ **bezsporne, dodatkowo dowód:** załączona do aktteczka lokalu oraz dokumenty k. 13 – 17, przesłuchanie pozwanych k. 73/.

W chwili zamknięcia rozprawy i wyrokowania w spornym lokalu zamieszkiwali małżonkowie A. L. (1) oraz D. L. wraz z małoletnim synem M. L., a także ich pełnoletnia córka J. L. ze swoim małoletnim dzieckiem A. L. (1).

/ **bezsporne, dodatkowo dowód** : notatka k. 7 oraz przesłuchanie pozwanych k. 73/.

A. L. (1) ma 49 lat. Jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, która pozostaje pod stałą opieką lekarską – kardiologiczną i ginekologiczną. Pozwana była poddana operacjom serca oraz nowotworu narządów rodnych. A. L. (1) jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w L. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. W chwili obecnej – z uwagi na zły stan zdrowia – nie jest zatrudniona. Jej mąż D. L. także posiada status osoby bezrobotnej. Obecnie przebywa zagranicą w celach zarobkowych aby spłacić długi zaciągnięte u osób prywatnych, albowiem pieniądze na spłatę zadłużenia z tytułu zaległego czynszu wobec Gminy M. L. zostały pożyczone. Małżonkowie sprawują opiekę nad ich małoletnim synem M. L.. Ich pełnoletnia córka J. L., która także wspólnie zamieszkuje w spornym mieszkaniu, jest opiekunem małoletniego A. L. (1). J. L. utrzymuje się aktualnie z zasiłku macierzyńskiego i posiada status osoby bezrobotnej. Jej partner wspomaga ją finansowo w opiece nad wspólnym dzieckiem niewielkimi kwotami, przeciętnie od 200 do 300 złotych w miesiącu. J. L. nigdy nie pracowała, a jedynie była skierowana na staż w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20.04.2004 roku o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (tekst jedn. Dz. U. 2015r., poz. 149). Wszystkie wyżej wymienione osoby są wieloletnimi beneficjentami różnego rodzaju świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w L.. Żadna z osób nie pobiera świadczeń z ubezpieczenia społecznego z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

/ **dowód** : przesłuchanie pozwanych k. 73, dokumenty k. 21 – 30, 48, 50, 52 – 56, 66/.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań należy podkreślić, że ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny w większości nie był pomiędzy stronami sporny. Pozwane obecne na rozprawie w dniu 29.02.2016 roku przyznały, że zawarta z Powódką umowa najmu spornego lokalu socjalnego wygasła i że po ich stronie istniało znaczne zadłużenie, które ostatecznie zostało spłacone /zob. k. 73/.

Gmina M. L. swoje roszczenie oparła na regulacji art. 222 § 1 kc, zmierzając do ochrony prawa własności w stosunku do lokalu zajmowanego przez Pozwaną. Zgodnie z powołanym przepisem 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. Stąd, dla oceny zasadności takiego roszczenia konieczne jest ustalenie czy określony podmiot dysponuje skutecznym uprawnieniem względem właściciela do posiadania spornej rzeczy, ale także czy faktycznie nią włada.

Przysługujące stronie powodowej prawo własności do wskazanego w pozwie lokalu jest okolicznością bezsporną, której nie przeczy żadna ze Stron. Jak podkreślono powyżej, Pozwani w sposób dorozumiany przyznali tę okoliczność, w związku z czym Sąd uznał ją za nie wymagającą dowodu na podstawie art. 229 kpc, zwłaszcza że przyznanie nie budziło wątpliwości /tu Pozwane wskazywały m.in. na okoliczność spłaty na rzecz Gminy zadłużenia za najem lokalu oraz negocjacji z Burmistrzem Miasta L., zob. k. 73/. Ponadto stan własności nieruchomości został wykazany załączonymi dokumentami prywatnymi /k. 4 – 4v, 13 – 17v/ oraz dokumentami znajdującymi się w teczce lokalu.

Wobec powyższego zasadnym jest wniosek, że Gmina M. L. była uprawniona do skorzystania z instytucji roszczenia windykacyjnego w każdej sytuacji, w której doszłoby do naruszenia jej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr

(...), położonego w L. przy ul. (...). Niewątpliwie Powódka jest aktualnym właścicielem rzeczy, mogącym skorzystać z rei vindicatio. Stąd, w ocenie Sądu, nie było wątpliwości co do posiadania legitymacji czynnej przez Gminę M. L. w przedmiotowej sprawie.

Jak już wyjaśniono w toku wyводу, aby móc efektywnie skorzystać z roszczenia windykacyjnego niezbędne jest wykazanie, że przedmiot, w stosunku do którego jest ono skierowane, pozostaje we faktycznym władaniu innej osoby. Okoliczność ta nie była pomiędzy stronami sporna. A. L. (1) i J. L. potwierdziły, że cały czas zajmują przedmiotową nieruchomość wraz z pozostałymi Pozwanymi wskazanymi w pozwie przez Gminę M. L. /zob. ponownie k. 73/.

W realiach niniejszej sprawy nie zachodzi przesłanka tamująca możliwość wystąpienia z powództwem windykacyjnym, ponieważ Pozwanym, w których faktycznym władaniu pozostaje lokal mieszkalny, nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania przedmiotową nieruchomością. Zgodnie z art. 659 § 1 kpc, wynajmujący oddaje najemcy rzecz do używania, najemca zaś obowiązany jest do zapłaty czynszu. Jednocześnie najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1 kpc). Okres trwania najmu może być z góry oznaczony w treści umowy najmu (arg. z art. 661 § 1 kpc).

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w dniu 17.01.2011 roku Powódka zawarła z A. L. (2) i D. L. umowę najmu opisanego lokalu socjalnego na czas oznaczony od dnia 01.12.2010 roku do dnia 01.12.2011 roku. W związku z tym należy przyjąć, że po upływie terminu wskazanego w umowie, stosunek prawny łączący strony wygasł, a tym samym Pozwani utracili prawo do używania nieruchomości. Nie mogli więc skutecznie wylegitymować się wobec Powódki uprawnieniem o jakim mowa w art. 222 § 1 kc. Jednocześnie z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy nie wynika, aby strony zawarły nowe porozumienie, dotyczące zasad korzystania z przedmiotowego lokalu przez A. L. (2), D. L. i pozostałych lokatorów. Przeczą temu w szczególności fakty ustalone w toku procesu, w tym przede wszystkim zgłoszenie Pozwanym przez Gminę M. L. żądania opróżnienia, opuszczenia i wydania jej spornej nieruchomości, a także istnienie znacznego zadłużenia w spłacie czynszu. Okoliczności te prowadzą do wniosku, że Powódka nie była zainteresowana nawiązaniem kolejnego stosunku prawnego z Pozwanymi.

W ocenie Sądu, zaszły wszystkie przesłanki warunkujące uwzględnienie wytoczonego powództwa windykacyjnego, w szczególności Powódka wykazała należycie stan właścicielski nieruchomości, ustalono, że Pozwani sprawują władztwo faktyczne nad rzeczą i nie mają tytułu prawnego do nieruchomości. W związku z tym – jako że niewątpliwie doszło do naruszenia prawa własności w postaci przebywania i korzystania przez Pozwanych z lokalu socjalnego, należącego do Powódki, bez jej zgody – uwzględniono wytoczone powództwo i nakazano A. L. (1) i pozostałym lokatorom, aby opróżnili, opuścili i wydali sporne mieszkanie, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji wyroku.

Odrębną kwestią jaka pozostała do rozważenia w ramach przedmiotowego postępowania było zagadnienie, czy Pozwanym przysługuje dalsze prawo do lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm., dalej jako „uopl”) nakłada na sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia, czyli rozstrzygnięcia w tej kwestii – w sposób pozytywny lub negatywny. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przy tym katalog osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego określony jest w ust. 4 wyżej wymienionego artykułu. Osobami tymi są:

- kobiety w ciąży,
- **małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr**

12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali,

- obłożnie chorzy,
- emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadające status bezrobotnego,
- osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

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

Przepisów art. 14 i 16 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 lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego (art. 17 ww. ustawy).

W opinii Sądu Pozwanym należało przyznać prawo do lokalu socjalnego. W tym zakresie trzeba wyjaśnić, że wszyscy pełnoletni pozwani posiadają status bezrobotnych, a nadto sprawują opiekę nad małoletnimi A. L. (1) (tu J. L.) i M. L. (A. L. (1) i D. L.), którym także przysługuje prawo do lokalu socjalnego z uwagi na posiadanie statusu małoletniego. Jednocześnie powodem wydania orzeczenia eksmisyjnego nie było stosowanie przemocy w rodzinie, lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku a wygaśnięcie umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Pozwani nie zajęli też lokalu bez tytułu prawnego oraz nie mają możliwości wyprowadzenia się do innego lokalu.

Zgodnie z ust. 6 art. 14 tejże ustawy Sąd, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w pkt. 1 – 3 sentencji.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Jednakże – stosownie do treści art. 102 kpc – w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten statuuje tzw. zasadę słuszności przy orzekaniu o kosztach procesu, stanowiącą wyjątek od ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 kpc). Z zawartej w tej normie klauzuli generalnej wynika, że ocena zasadności obciążania kosztami będzie wynikała z okoliczności konkretnej sprawy.

W ocenie Sądu w realiach przedmiotowej sprawy po stronie Pozwanych zachodziły szczególne okoliczności pozwalające na nieobciążenie ich kosztami procesu. Sąd w tym zakresie wziął pod uwagę sytuację zdrowotną oraz materialno – bytową Pozwanych. A. L. (1) ma 49 lat. Jest osobą o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, która pozostaje pod stałą opieką lekarską – kardiologiczną i ginekologiczną. Pozwana była poddana operacjom serca oraz nowotworu narządów rodnych. A. L. (1) jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w L. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. W chwili obecnej – z uwagi na zły stan zdrowia – nie jest zatrudniona. Jej mąż D. L. także posiada status osoby bezrobotnej, mimo to wyjechał za granicę w celach zarobkowych, ponieważ pieniądze na spłatę zadłużenia z tytułu zaległego czynszu wobec Gminy M. L. zostały pożyczone. Małżonkowie sprawują opiekę nad ich małoletnim synem M. L.. Ich pełnoletnia córka J. L., która także wspólnie zamieszkuje w spornym mieszkaniu, jest opiekunem małoletniego A. L. (1). Ta z pozwanych utrzymuje się aktualnie z zasiłku macierzyńskiego i posiada status osoby bezrobotnej. Pozwani najemcy lokalu są wieloletnimi beneficjentami różnego rodzaju świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w L.. Żadne z pozwanych nie pobiera świadczeń z ubezpieczenia społecznego z ZUS i KRUS. Mając na uwadze przytoczone tutaj okoliczności, należy stwierdzić, że dodatkowe obciążanie Pozwanych kosztami procesu

byłoby tak niewłaściwe, jak i niecelowe. Osoby te nie są dobrze sytuowane, a ich aktualne możliwości i zasoby nie pozwalają na podjęcie dodatkowego zatrudnienia i zdobycie nowych środków finansowych.