

Sygn. akt I.Ca 158/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2013r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Antoni Czeszkiewicz
Sędziowie:	SO Mirosław Krzysztof Derda (spr.) SO Joanna Walczuk
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2013 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej - Zarządu (...)** w S.

przeciwko D. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda Gminy Miejskiej - Zarządu (...) w S. i pozwanego D. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 5 marca 2013r., sygn. akt I C. 1100/12

I. Zmienia zaskarżony wyrok w pkt. 1 w ten sposób, że uchyla wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 13 listopada 2012r. w stosunku do D. K. w pkt. 2 i stwierdza, że D. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

II. Oddala apelację pozwanego;

III. Odstępuje od obciążania pozwanego kosztami procesu przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt I Ca 158/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska S. – Zarząd (...) w S. wystąpiła przeciwko pozwanym A. K. i D. K. z żądaniem nakazania pozwanym opróżnienia i wydania powodowi lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...). Nadto domagała się zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że zawarła z pozwaną A. K. umowę najmu lokalu socjalnego. Jednakże pozwani zalegają z zapłatą czynszu i opłat niezależnych na kwotę łącznie 1670,00 zł. Powódka pismem z dnia 13 lipca 2009 roku wezwała pozwanych do zapłaty zaległego

czynszu, wobec braku uiszczenia zaległości w dniu 9 września 2009 roku wypowiedziała umowę najmu. W chwili obecnej pozwani nie mają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, mimo tego nie opuścili go.

Pozwani nie zajęli merytorycznego stanowiska w sprawie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 13 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Suwałkach nakazał pozwanym D. K. i A. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez powoda oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Suwałkach przywrócił pozwanym termin do wniesienia sprzeciwu od powyższego wyroku zaocznego. Pozwani w sprzeciwie powołali się na swą bardzo trudną sytuację materialną i zdrowotną oraz wskazali, iż uzgodnili z powodem, że zadłużenie zostanie odpracowane i wówczas powód przywróci im tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Sąd Rejonowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 5 marca 2013 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 11/12 utrzymał w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 13 listopada 2012 roku w stosunku do pozwanego D. K.. Uchylił wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 13 listopada 2012 roku w stosunku do pozwanej A. K. i umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej A. K..

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 16 listopada 2007 r. Zarząd (...) w S. zawarł z A. K. umowę najmu lokalu nr (...), na mocy której przekazał pozwanej w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi. W dniu 13 lipca 2009 r. powód wezwał A. K. do zapłaty zaległości z tytułu najmu lokalu w łączną kwotę 848,38 zł terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania wskazując, iż zaległość stanowi za więcej niż 3 miesięczne okresy płatności. Poinformował też w/w, że brak uiszczenia należności spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. Pismo zostało doręczone A. K. w dniu 14 lipca 2009 roku. Pismem z dnia 9 września 2009 roku powód wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31 października 2009 roku. Aktualnie zadłużenie pozwanych wobec powoda wynosi 1195,86 zł.

Pozwana A. K. zmarła w dniu 17 stycznia 2013 roku. Z uwagi na powyższe Sąd umorzył postępowanie w stosunku do niej.

Pozwany D. K. – wnuk A. K. ma obecnie 22 lata, jest zarejestrowany w PUP w S. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo jest zasadne wobec pozwanego D. K. i zasługuje na uwzględnienie. Podstawą zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia jest art. 222 § 1 kc. Zgodnie z tymże 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.

Z przepisu tego wynikają więc następujące przesłanki roszczenia windykacyjnego, które muszą zaistnieć kumulatywnie: prawo własności rzeczy, faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane przez inną osobę, brak tytułu prawnego innej osoby do władania rzeczą.

W przedmiotowej sprawie wszystkie powyższe przesłanki zachodzą w stosunku do pozwanego D. K..

Powód jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwany D. K. przedmiotowy lokal zajmuje od 2007 roku, aktualnie bez tytułu prawnego, bowiem obowiązująca A. K. umowa najmu lokalu została przez powoda skutecznie wypowiedziana wobec braku uiszczania przez pozwanych należności za czynsz. Zatem zajmuje on przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Istotnym dla przedmiotowej sprawy i rozstrzygnięcia wyroku jest przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31 poz.

266), według którego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Zgodnie z art. 14 ust 4 ustawy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, gdyż jest on zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na zasadzie słuszności w oparciu o treść art. 102 kpc z uwagi na szczególnie trudną sytuację materialną pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany D. K., wnosząc co jego zmianę poprzez oddalenie powództwa eksmisyjnego. W uzasadnieniu wskazywał, iż był z babcią w bardzo dobrych relacjach, a aktualnie nie stać go na wynajęcie mieszkania, zwłaszcza, że zarobione środki powinien przeznaczyć także na wyżywienie.

Apelację wywiódła także powódka Gmina Miejska S. – Zarząd (...), która zaskarżyła wyrok w części, w jakiej przyznano pozwanemu prawo do lokalu socjalnego. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła błędną oceną stanu faktycznego sprawy polegającą na nieuwzględnieniu faktu, iż pozwany może zamieszkać w mieszkaniu wynajmowanym jego matce, położonym w tym samym bloku co i lokal będący przedmiotem sporu oznaczonym nr 7.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku polegającą na orzeczeniu, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na tę apelację pozwany wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację powódki uznać należy za zasadną, z kolei apelacja pozwanego jest całkowicie bezzasadna.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Rejonowy a dotyczące przysługującego jedynie powódce prawa do przedmiotowego lokalu, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całości zaofiarowanego przez zainteresowanych materiału dowodowego. Zauważenia bowiem wymaga, iż pozwanemu nie przysługuje żadne prawo do zajmowanego przez niego lokalu. Prawo to przysługiwało jego babci, jednak zostało ono wypowiedziane z uwagi na zaległość w zapłacie czynszu. Uregulowanie należności czynszowych w toku niniejszego postępowania nie powoduje, iż pozwanemu prawo to będzie ponownie przysługiwało. Umowa została wypowiedziana w 2009 r. i od tamtego czasu w przedmiotowym lokalu pozwany wraz ze swoją babcią zamieszkiwali bez tytułu prawnego. Sytuacja ta aktualnie nie zmieniła się.

Stąd też powództwo uznać należy za zasadne, zaś apelację pozwanego za pozbawioną podstaw prawnych, o czym orzeczono na zasadzie art. 385 kpc.

Jednak apelacja powódki jest w całości zasadna, chociaż nie z przyczyn w niej wskazanych.

W toku postępowania apelacyjnego pozwany wskazał, iż pracuje od kwietnia na umowę o pracę w Zarządzie Dróg i Z. jako konserwator. Zawarł on umowę o pracę na okres 6 miesięcy i utracił status bezrobotnego.

Przepis art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obliuguje sąd do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie Sądu Okręgowego, zmieniła się sytuacja faktyczna pozwanego-utracił on status bezrobotnego, stąd uznać należy, iż aktualnie nie przysługuje mu już prawo do lokalu socjalnego.

Należy ponadto zgodzić się z pozwanym, iż niemożliwe było odebranie mu prawa do lokalu z uwagi na możliwość zamieszkania przez niego z matką. Jest on osobą dorosłą i samodzielną a na matce nie ciąży już obowiązek alimentacyjny względem niego, a ponadto istnieje między nimi konflikt, zatem twierdzenia powódki dotyczące ich wspólnego zamieszkania nie znajdowały racjonalnego uzasadnienia.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy, opierając się na przepisie art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekł, że pozwanemu D. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, ponieważ nie jest on już osobą bezrobotną.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy w pełni podzielając stanowisko skarżącej powódki orzekł w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 102 kpc, mając na uwadze trudną sytuację materialną pozwanego.