

Sygn. akt: VII C 1240/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Gmitrowska – Halla
Protokolant:	Daria Strelecka

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2013r.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy L. - Zarządu (...)** w L.

przeciwko E. M., H. M. (1), M. M. (1), J. M., P. M. (1), P. M. (2), P. M. (3), A. M.

o wydanie lokalu

I. nakazuje pozwanym E. M., H. M. (1), M. M. (1), J. M., P. M. (1), P. M. (2), P. M. (3), A. M., aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym E. M., H. M. (1), M. M. (1), J. M., P. M. (1), P. M. (2), P. M. (3), A. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt. I wyroku w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt VII C 1240/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 września 2012 roku skierowanym przeciwko pozwanym E. M., H. M. (1), M. M. (1), J. M., P. M. (1), P. M. (2) i P. M. (3) powód Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniósł o nakazanie pozwanej opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami jej prawa reprezentującymi. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że jest właścicielem zajmowanego przez pozwanych lokalu, który zajmują oni bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu lokalu została wypowiedziana w dniu 25 października 2010 roku z uwagi na zaległości w opłatach za lokal. W takim stanie rzeczy powód wezwał pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu, jednakże bezskutecznie.

Na rozprawę w dniu 23 stycznia 2013 r. stawili się pozwani H. M. (1) i P. M. (1) wraz z małoletnimi P. M. (2) i P. M. (3) oraz A. M., którą nie została pozwana przez stronę powodową.

Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. M..

Pozwani E. M., J. M. i M. M. (1) nie stawili się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, nie żądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności ani też nie składali w sprawie wyjaśnień ustnie ani na piśmie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...).

W dniu 24 lutego 2005 roku została zawarta z pozwanym H. M. (1) umowa najmu lokalu położonego w L. przy ul. (...).

Dowód; umowa najmu lokalu mieszkalnego z 24-02-2005 wraz z aneksem k 11-13

W spornym lokalu H. M. (1) mieszka wraz z żoną E. oraz dziećmi: P., J., M. i małoletnimi P., P. i A..

Dowód: przesłuchanie pozwanych H. M., P. M. (1) k 70,71

W związku ze zwłoką z zapłatą czynszu oraz innych opłat za używanie ww.

lokalu umowa najmu została wypowiedziana przez stronę powodową ze skutkiem na dzień do dnia 31 października 2010 roku. Strona powodowa wezwała pozwanych do wydania lokalu. Pozwani w dalszym ciągu zamieszkują w spornym lokalu.

Dowód: wezwanie ostateczne do zapłaty z 01-07-2010 k 10, wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego k 9 ; przesądowe wezwanie do wydania lokalu k 8

Pozwany H. M. (1) ma 48 lat. Jest zatrudniony w Policji, w charakterze policjanta na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Z tytułu umowy o pracę pozwany otrzymuje kwotę około 1 600 zł, jego wynagrodzenia podlega zajęciom komorniczym z tytułu kredytów, które zaciągane były na remont spornego lokalu. Obecnie pozwany mieszka wraz z małoletnimi dziećmi P. lat 17, uczniem II klasy szkoły zawodowej, P. lat 14 uczniem I gimnazjum, trzyletnią córką A. oraz pełnoletnimi dziećmi P., M. i J.. Małoletnia A. nie uczęszcza do przedszkola, pozostaje ona pod opieką starszego rodzeństwa, czasami sąsiadki. Źródłem utrzymania rodziny jest pensja pozwanego H. M. (1) oraz córki P.. Pozwany w miarę możliwości finansowych stara się spłacać zaległości wobec strony powodowej, zwrócił się do powódki prośbą o rozłożenie płatności na raty. Pozwany H. M. (1) nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej.

Pozwana E. M. nie mieszka aktualnie w spornym lokalu, albowiem czasowo przebywa za granicą w celach zarobkowych. Wyjeżdżając pozwana zobowiązała się wobec rodziny do wysyłania zarobionych pieniędzy celem spłaty zadłużeń ciężących na rodzinie. Obecnie nie zamierza wrócić do rodziny. Pozwana E. M. korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej w postaci świadczeń rodzinnych.

Pozwany J. M. jest kawalerem, obecnie jest zatrudniony na budowie. Nie ma wykształcenia. Przed podjęciem obecnej pracy pozwany utrzymywał się z prac dorywczych i opiekował się najmłodszą siostrą A.. Pozwany nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny.

Pozwany M. M. (1) do lutego 2012 r. do listopada 2012 r. odbywał karę pozbawienia wolności. Obecnie jest zatrudniony na budowie, jego zarobki wynoszą średnią krajową. Pozwany nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej.

Dowód: przesłuchanie pozwanego k 71; porozumienie w sprawie spłaty należności z 23-04-2011 w aktach lokalowych; pismo MOPS w L. k 38., pismo PUP w L. z dnia 3-12-2012 r. k 68.

Pozwana P. M. (1) ma 21 lat. Pozwana ma średnie wykształcenie, obecnie jest zatrudniona na stanowisku menadżera w restauracji (...). Zarobki pozwanej wynoszą około 1200 zł, z czego kwoty około 400-600 przeznacza na koszty utrzymania mieszkania. Pozwana nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej.

Dowód: zeznania pozwanej P. M. (1) k 71, zaświadczenie z PUP w L. k 58, zaświadczenie z MOPS w L. k 38.

Zadłużenie pozwanych z tytułu opłat wobec strony pozwanej wynosi około 10 000 zł.

Dowód: pismo strony powodowej z 3-04-2012 w aktach lokalowych

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c., 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. Jak wynika z literalnego brzmienia ww. przepisu, statuowane w tym przepisie tzw. roszczenie wydobywcze nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi unicestwia skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.). Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Nie wyłącza on roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu skutecznego wobec właściciela uprawnienia do władania rzeczą, wynikającego z prawa rzeczowego, np. użytkowania (art. 252 k.c.), ze stosunku zobowiązaniowego, np. umowy dzierżawy (art. 693 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania (art. 461 k.c.). Zaznaczyć należy, że o ile użytkowanie jako prawo rzeczowe jest zawsze skuteczne wobec każdego, w tym też właściciela, o tyle wymienione wyżej prawa obligacyjne są skuteczne tylko wtedy, gdy to właściciel rzecz wynajął, wydzierżawił lub wstąpił w stosunek obligacyjny (w szczególności na podstawie art. 678 k.c.). Innymi sposobami obrony pozwanego mogą być: zaprzeczenie prawa własności powoda; twierdzenie, że rzecz nie znajduje się we władaniu pozwanego; podniesienie w przypadku roszczenia dotyczącego rzeczy ruchomej zarzutu przedawnienia, wskazanie, że właściciel żądając wydania rzeczy nadużywa w okolicznościach sprawy przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się w całości na dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową oraz zgromadzonej w toku nin. postępowania, albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała autentyczności i zgodności z rzeczywistością tej dokumentacji, a także dowodzie z przesłuchania pozwanych.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L., zaś pozwanym E. i H. M. (1) w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania tymże lokalem na podstawie umowy najmu. Bezspornym w nin. sprawie jest również, że w chwili obecnej pozwani zajmują przedmiotowy lokal nie mając do niego tytułu prawnego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz cytowane na wstępie przepisy, stwierdzić należy, że strona powodowa miała prawo domagać się w nin. procesie wydania spornego lokalu, natomiast pozwani mogli skutecznie bronić się przed żądaniem strony powodowej wykazując tytuł prawny do lokalu. Pozwani obrony takiej jednak nie podjęli.

W świetle powyższego kwestia nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu mieszkalnego nie wywołuje żadnych wątpliwości. Sąd uznając zasadność żądania strony powodowej opartego na normie prawnej wywodzonej z art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Ponieważ proces dotyczył opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego Sąd winien był rozstrzygnąć o prawie bądź o braku prawa pozwanych do lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn.: Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o

uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, a obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie zaś z utrwalonym poglądem Sądu Najwyższego, przepis art. 14 cyt. wyżej ustawy ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, a zatem w odniesieniu do byłego najemcy lokalu lub osoby używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP (...), OSNC (...)).

Stosowanie do brzmienia art. 14 ust. 3 cyt. ustawy, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ust. 4 cyt. przepisu wyliczono taksatywnie kategorie osób, wobec których sąd nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, a należą do nich m.in. małoletni, niepełnosprawni, ubezwłasnowolnieni oraz osoby sprawujące nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałe, kobiety w ciąży, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Oceny spełniania przesłanek uprawnających do otrzymania lokalu socjalnego Sąd dokonuje osobno wobec każdego z pozwanych. Jak wynika z materiału dowodowego P.(17 lat) , P. (14 lata) i A. (3 lata) M. są osobami małoletnimi, stąd zarówno oni jak i pozwany H. M. (1) jako osobie wspólnie z nimi zamieszkujący i sprawujący nad nimi opiekę należą do kategorii osób wymienionych w cytowanym wyżej przepisie. Pozwana E. M. wprawdzie czasowo nie przebywa w spornym lokalu, ale nadal pozostaje ona w związku małżeńskim z H. M. (1) i posiada pełnię praw rodzicielskich wobec małoletnich pozwanych. Fakt czasowego nieprzebywania przez pozwaną w spornym lokalu nie ma, w ocenie Sądu, cech stałości. Jak wynika z zeznań pozwanego H. M. (1) pozwana E. M. wyjechała w celach zarobkowych, z zamiarem wspierania finansowego rodziny. Pozwany H. M. (1) zeznał , iż pozwana nie ma zamiaru wrócić do rodziny i przestała wspierać ją finansowo. Sąd jednak miał na uwadze całokształt okoliczności sprawy, a zwłaszcza fakt, iż pozwana posiada liczną rodzinę, w tym trójkę małoletnich dzieci oraz to, iż sytuacja taka nie ma cech trwałości (pozwana wyjechała niespełna pół roku temu). Wobec powyższego nie można wykluczyć, iż sytuacja ta jest wynikiem czasowego kryzysu rodziny pozwanych. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż brak jest podstaw do pozbawiania pozwanej praw do lokalu socjalnego, zwłaszcza iż pozwana korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej, co również stanowiło przesłankę za przyznaniem ww lokalu socjalnego.

Przyznając pozwany J., M. i P. M. (1) lokal socjalny Sąd miał na uwadze szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych. Pozwani są osobami młodymi. Wychowali się w rodzinie wielodzietnej, w której sytuacja materialna nie należy do najlepszych. Na pozwanych ciąży zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych wobec strony powodowej. Wszyscy z pozwanych podjęli zatrudnienie stosunkowo niedawno, stąd nie mają oni jeszcze stabilizacji zawodowej, która dawałaby pewność co do źródła dochodu. Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż żaden z pozwanych nie ma realnej możliwości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, stąd sytuacja życiowa i materialna pozwanych przemawia za przyznaniem im lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. Pozwany H. M. (1) utrzymuje siebie i małoletnie dzieci z własnej pensji oraz pensji córki P. M. (1). Pozwani J. i M. M. (1) uzyskują wynagrodzenie w wysokości średniej krajowej. Mając na uwadze wysokość dochodów uzyskiwanych przez gospodarstwo domowe pozwanych, ilość osób pozostających w tym gospodarstwie na utrzymaniu oraz wysokość kosztów utrzymania jakie związane są z wielodzietną rodziną, w ocenie Sądu, pozwani nie mają faktycznej możliwości poniesienia kosztów nin. procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez stronę powodową wygrywającą nin. sprawę. Byłoby to dla pozwanych nadmiernym ciężarem finansowym. W tej sytuacji Sąd kierując się aktualną sytuacją materialną pozwanych odstąpił od obowiązku poniesienia przez nich tychże kosztów.

Pozwani E. M., J. M. i M. M. (1) nie stawili się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, nie żądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności ani też nie składali w sprawie wyjaśnień ustnie ani na piśmie. Wobec tego istniały podstawy do wydania wobec ww pozwanych wyroku zaocznego, gdyż były spełnione warunki określone art. 339 § 1 i 340 kpc- mimo nie wskazania przez Sąd wzmianki wskazującej na zaoczny charakter wyroku. Orzeczenie sądu ma taki charakter, jaki w rzeczywistości wynika z jego istoty, a nie taki, jaki formalnie nadał mu sąd.

Wyrok wydany w warunkach „zaoczności” jest wyrokiem zaocznym, choćby sąd omyłkowo nadał mu charakter tzw. wyroku kontradiktoryjnego. Jeżeli sąd wydał wyrok w stanie zaoczności, to wyrok ten nie staje się wyrokiem kontradiktoryjnym przez to, że nie zamieszczono w nim wzmianki wskazującej na zaoczny charakter wyroku. Od takiego wyroku przysługuje sprzeciw i powinien być on doręczony zgodnie z art. 343 kpc (patrz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 1974 r. III CRN (...)OSPika (...)).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie:

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej,
3. odpis wyroku (bez uzasadnienia) doręczyć E. M., J. M., M. M. (1) jak wyrok zaoczny, z pouczeniem o sprzeciwie i o treści art. 344 § 2 kpc.
4. kal. 14 dni.

L., dnia 15-02- 13