

Sygn. akt: VII C 1153/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Murawska
Protokolant:	stażysta Andrzej Janas

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2013 r.

na rozprawie

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

przeciwko R. Ż., I. Ż., K. Ż. i A. Ż.

o wydanie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym K. Ż., R. Ż. oraz I. Ż., aby wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie L. - Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr 2a położony w L. przy ul. (...);

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanej A. Ż.;

III. orzeka, że pozwanym K. Ż., R. Ż. oraz I. Ż. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku w stosunku do pozwanych K. Ż., R. Ż. oraz I. Ż. do czasu złożenia pozwanym przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych K. Ż., R. Ż. oraz I. Ż. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VII C 1153/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 czerwca 2013 roku a skierowanym przeciwko K. Ż., A. Ż., R. Ż. oraz I. Ż. powód Gmina L. - Zarząd (...) w L. wniósł o nakazanie pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr 2a położonego w L. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami ich reprezentującymi oraz wszystkimi rzeczami do nich należącymi. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że pozwanym została wypowiedziana umowa najmu wobec zaległości czynszowych. Aktualnie pozwani korzystają z przedmiotu najmu bezumownie i zalegają z zapłatą należności.

Na rozprawie w dniu 02 października 2013 roku stawili się wszyscy pozwani oświadczając, że pozwana A. Ż. nie mieszka w przedmiotowym lokalu, pozostali zaś go zajmują, nie kwestionują żądania pozwu, lecz z uwagi na ich aktualną sytuację życiową wnoszą o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa- Gmina L. działająca przez Zarząd (...) w L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 2a położonego w L. przy ul. (...).

Na mocy umowy z dnia 17 lipca 1992 roku zawartej pomiędzy Gminą L.- Zarządem (...) w L. a pozwaną K. Ż. pozwana ta stała się najemcą w/w lokalu.

W związku z zaległościami czynszowymi oświadczeniem z dnia 18 listopada 2008 roku umowa ta została wypowiedziana przez stronę powodową.

Dowód:

- akta lokalowe,
- wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego -k. 7,
- wezwanie do zapłaty z dnia 22 września 2008 roku- k. 8,
- umowa najmu z dnia 17 lipca 1992 roku- k. 9,

W/w lokal zajmują K. Ż., R. Ż. oraz I. Ż.. Od czerwca 2012 roku w spornym lokalu nie mieszka pozwana A. Ż., zaś w lipcu 2013 r. pozwana A. Ż. wymeldowała się ze spornego lokalu.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej K. Ż.- k. 40,
- przesłuchanie pozwanej A. Ż.- k. 40,
- przesłuchanie pozwanego R. Ż.- k. 40-41,
- przesłuchanie pozwanego I. Ż.- k. 41

Pozwani nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w L., nie korzystają ze świadczeń wypłacanych przez MOPS w L., nie są emerytami ani rencistami.

Pozwana K. Ż. nie pracuje, utrzymuje się z pomocy syna.

Pozwany I. Ż. stale nie pracuje, utrzymuje się z prac dorywczych osiągając z tego tytułu dochód w wysokości ok. 500-600 złotych.

Pozwany R. Ż. pracuje osiągając dochód w wysokości ok. 1100 złotych.

Dowód:

- informacja z MOPS w L.- k. 32,
- informacja z PUP w L.- k. 35,
- przesłuchanie pozwanej K. Ż.- k. 40,
- przesłuchanie pozwanego R. Ż.- k. 40-41,
- przesłuchanie pozwanego I. Ż.- k. 41

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w zasadniczej części.

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 w.w. przepisu, statuowane w tym przepisie tzw. roszczenie wydobywcze nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi unieściecia 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.).

W realiach przedmiotowej sprawy bezspornym pozostawało zarówno prawo własności powoda spornego lokalu jak i brak skutecznego względem powoda prawa pozwanych K. Ż., I. Ż. oraz R. Ż. do władania sporną rzeczą. Jedynie pozwana A. Ż. podała, że od lipca 2013 roku nie mieszka w spornym lokalu.

W tych okolicznościach żądanie pozwu jako mające swoją podstawę w treści w/w regulacji należało uwzględnić co do pozwanych zajmujących sporny lokal, t.j. w stosunku do K. Ż., I. Ż. oraz R. Ż..

Jako, że pozwana A. Ż. w spornym lokalu nie mieszka powództwo w stosunku do niej należało oddalić.

Rozstrzygnięcie z pkt III wyroku znajduje uzasadnienie w treści poniższej regulacji.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których nakaz dotyczy oraz uwzględnia szczególną sytuację materialną i rodzinną tych osób. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy, 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 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) 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.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego pozwani nie osiągają dochodu w wysokości umożliwiającej im wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Jak wskazano w ustalonym przez Sąd stanie faktycznym pozwani osiągają minimalne dochody, które są w stanie umożliwić im zaspokojenie bieżących potrzeb życia codziennego. Mowa tu o

kwocie około 1.700 złotych, która ma pokryć koszty utrzymania 3- osobowej rodziny. Z uwagi na sytuację finansową pozwanych, w stosunku do których powództwo zostało uwzględnione, orzeczono jak w III i IV sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną kwotę składa się kwota 200 złotych uiszczona przez powoda jako opłata od pozwu oraz kwota 120 złotych należna powodowi tytułem poniesionych przez niego kosztów zastępstwa prawnego w sprawie (§9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.