

Sygn. akt: I C - upr 764/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Tabor-Wytrykowska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Jagiera

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. w Legnicy

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

przeciwko pozwanym T. B., małoletniej J. B. reprezentowanej przez matkę T. B., J. W., małoletnim N. W. i O. W. reprezentowanym przez matkę J. W.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym T. B., J. B., J. W., N. W. i O. W., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie L. - Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanym T. B. i J. B. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. orzeka, że pozwanym J. W., N. W. i O. W. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych T. B. i J. B. do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych T. B. i J. W. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Cupr 764/12

UZASADNIENIE

Gmina L. wniosła pozew o eksmisję przeciwko T. B. i J. B..

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że pozwane zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...). Umowa najmu z pozwanymi została wypowiedziana w dniu 31 lipca 2011 roku z powodu znacznych zaległości w opłatach czynszowych. Pozwane, mimo wezwań, nie opuściły dobrowolnie lokalu mieszkalnego.

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2012 roku pozwana T. B. wniosła o oddalenie powództwa, podając, że nie ma dokąd wyprowadzić się z małoletnią córką oraz, że zamierza spłacać powstałe zaległości czynszowych. Ponadto pozwana podała, że w mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkuje także jej druga córka z dwojgiem małoletnich dzieci. W konsekwencji

Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. W. oraz małoletnich N. W. i O. W.. Na rozprawie w dniu 17 stycznia 2013 roku pozwana J. W. również wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani T. B., J. B., J. W., N. W. i O. W. zajmują lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ulicy (...), bez tytułu prawnego. Umowa najmu zawarta w dniu 14 stycznia 2008 roku została wypowiedziana w dniu 24 maja 2011 roku z miesięcznym okresem wypowiedzenia. Pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego.

Dowody:

- Umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 10 – 11 [oryginał w aktach lokalowych ZGM];
- Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, k.7 [oryginał w aktach lokalowych ZGM];
- Wezwanie z dnia 01 sierpnia 2011 roku, k. 6 [oryginał w aktach lokalowych ZGM].

Pozwana T. B. prowadzi własną działalność gospodarczą, z której uzyskuje średni miesięczny dochód w wysokości 800 złotych. Obecnie na utrzymaniu posiada małoletnią córkę J. B.. Ojciec J. B. nie żyje. Małoletnia nie otrzymuje renty po zmarłym ojcu. T. B. utrzymuje siebie i córkę wyłącznie z dochodu z działalności gospodarczej.

Pozwana J. W. posiada status osoby bezrobotnej. Jest rozwiedziona i samotnie wychowuje dwoje małoletnich dzieci. Korzysta ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w L.. J. W. posiada uprawnienie do lokalu socjalnego, przyznanego jej wspólnie z byłym mężem.

Dowody:

- Przesłuchanie pozwanej, k. 27;
- Przesłuchanie pozwanej, k. 51-52;
- Pismo (...) w L.z dnia 10.01.2013r. z załącznikami, k. 40 – 47;
- Pismo (...) w L.z dnia 02.01.2013 r., k. 38.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu w całości.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym 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. Wymienione w powołanym przepisie roszczenie windykacyjne określane jest mianem roszczenia „nieposiadającego właściciela” przeciwko „posiadającemu nie-właścicielowi”, co oddaje istotę tego roszczenia i wskazuje, że, w zasadzie, legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela, fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą oraz władanie rzeczą przez osobę nieuprawnioną.

W rozpoznawanej sprawie było bezsporne, że stroną powodową z pozwanymi T. B. i J. B. łączyła umowa najmu, która została następnie skutecznie wypowiedziana przez Gminę L. z powodu znacznych zaległości czynszowych. Wymogi niezbędne do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu zostały zachowane (art. 11 ust. 1 i 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733). Wraz z upływem okresu wypowiedzenia umowy najmu, pozwane utraciły uprawnienie do zajmowania lokalu. Pozwani J. W., N. W. i O. W. posiadali natomiast uprawnienie do zajmowania lokalu wraz z

głównymi najemcami na podstawie zawartej między nimi ustnej umowy użyczenia, która wygasła wraz z wygaśnięciem uprawnienia do zajmowania lokalu przez głównych najemców. Gmina L., jako właściciel lokalu była zatem uprawniona do dochodzenia eksmisji pozwanych zajmujących bezprawnie lokal.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w punkcie I orzeczenia.

Jednocześnie Sąd był zobligowany do zastosowania w niniejszej sprawie art. 14 ust. 1, 4 i 6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733). Zgodnie z ust. 1, 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.

Ustęp 4 powołanego przepisu zakazuje natomiast orzekania o braku uprawnienia do lokalu mieszkalnego w stosunku do określonych kategorii osób. Zgodnie z tym przepisem: 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 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. bezrobotnych,
6. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
 - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.”

Pozwana J. B., jako osoba małoletnia znajduje się w kręgu podmiotów, którym obligatoryjnie przyznaje się lokal socjalny. Lokal taki przysługuje ponadto pozwanej T. B., gdyż sprawuje ona opiekę nad małoletnią córką. Pozwane te nie posiadają jednocześnie możliwości zamieszkania w innym lokalu. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym przedmiocie stanowi przepis art. 14 ust. 4 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733).

Inaczej w przypadku pozwanych J. W., N. W. i O. W., którzy posiadają już tytuł prawny do zamieszkania w innym lokalu. Z tego powodu, Sąd nie mógł orzec o przydziale kolejnego lokalu socjalnego na rzeczy tych pozwanych, mimo że należą oni do kręgu podmiotów wymienionych w art. 14 powołanej ustawy.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd oparł na treści art. 98 kpc. Stosownie do treści tego przepisu, pozwane T. B. i J. W., jako strona przegrywająca sprawę obowiązane są solidarnie zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd zasądził od tych pozwanych koszty opłaty od pozwu (200,00 złotych) i koszty zastępstwa procesowego (120,00 złotych). Sąd nie obciążył obowiązkiem ponoszenia kosztów postępowania małoletnich pozwanych, uznając, że byłoby to sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W świetle powyżej wyłożonej argumentacji należało orzec jak w sentencji wyroku.