

Sygn. akt I C 661/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 stycznia 2019 r. w P.

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko D. K., W. Ś. (1), A. K.

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a :

I. Nakazuje pozwany D. K., W. Ś. (1), A. K., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie P. lokal socjalny nr (...) znajdujący się w budynku nr (...) położony w B., gmina P. wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym znajdującym się na zewnątrz budynku.

II. Przyznaje pozwany A. K. i W. Ś. (1) prawo do lokalu socjalnego.

III. Nie przyznaje prawa do lokalu socjalnego pozwanemu D. K..

IV. Przyznaje kuratorowi J. M. wynagrodzenie w kwocie 240 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych), które należy wypłacić z zaliczki zapisanej pod pozycją 50001990075.

V. Nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia i wydania lokalu do czasu złożenia przez Gminę i Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

VI. Zasądzić od pozwanych D. K., W. Ś. (1), A. K. solidarnie na rzecz powoda Gminy P. 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 661/18

## UZASADNIENIE

Gmina P. wytoczyła powództwo przeciwko A. K., D. K. i W. Ś. (1) o wydanie lokalu mieszkalnego wnosząc o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanych lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w B. w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...), wraz z przynależnym do tego lokalu pomieszczeniem gospodarczym znajdującym się na zewnątrz budynku. Nadto powódka wniosła o ustalenie, że pozwany nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego. Wykonując wyrok Sądu Rejonowego w Piszcu z dnia 23.02.2016r. wydany w sprawie I C 683/15, powódka w dniu 22 kwietnia 2016 roku zawarła z pozwaną A. K. umowę najmu lokalu socjalnego, oddając jej do używania przedmiotowy lokal wraz z przynależnym do tego lokalu pomieszczeniem gospodarczym znajdującym się na zewnątrz budynku. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 01.05.2016r. do 30.04.2017r. Do zamieszkiwania w tym lokalu razem z najemcą uprawnieni zostali synowie A. K. - pozwani D. K. i W. Ś. (1). Po wygaśnięciu umowy najmu, pozwana starała się o przedłużenie umowy. Powódka odmówiła jednak ponownego przydziału lokalu socjalnego z uwagi na fakt zalegania przez pozwanych z opłatami za korzystanie z przedmiotowego lokalu (na dzień 10.08.2018r. zadłużenie wynosi 3 595,27 złotych) oraz nie zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowym lokalu od kilku lat. Pomimo wezwania pozwani nie wydali przedmiotowego lokalu, który od dnia 01.05.2017r. zajmowany jest przez nich bez tytułu prawnego.

Zarządzeniem z 18 września 2018 roku Przewodniczący ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanych kuratora w osobie J. M. będącej pracownikiem Sądu Rejonowego w Piszcu.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we wsi B. w budynku mieszkalnym nr (...), oraz przynależnego do tego lokalu pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na zewnątrz budynku.

W dniu 22 kwietnia 2016 roku pomiędzy Gminą P., a A. K. zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego, której przedmiotem był opisany wyżej lokal mieszkalny wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym położonym na zewnątrz budynku. Do zamieszkiwania w tym lokalu razem z najemcą uprawnieni zostali synowie A. D. K. i małoletni W. Ś. (1). Umowa zawarta została na czas oznaczony od 01.05.2016r. do 30.04.2017r. i była wykonaniem wyroku Sądu Rejonowego w Piszcu z dnia 23 lutego 2016 roku zapadłego w sprawie I C 683/15 z powództwa Gminy P. przeciwko D. K., R. K., A. K. i W. Ś. o wydanie lokalu mieszkalnego.

Pismem z 30 maja 2017 roku A. K. zwróciła się do Gminy P. z wnioskiem o przedłużenie najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. Gmina P. nie wyraziła zgody na przedłużenie najmu z uwagi na zaleganie przez A. K. z opłatami za korzystanie z dotychczasowego lokalu socjalnego.

Pismem z 26 czerwca 2018 roku Gmina P. wezwała A. K. i D. K. do opróżnienia i wydania opisanego wyżej lokalu socjalnego wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym - w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Zakreślony termin upłynął bezskutecznie.

(dowód: umowa najmu lokalu socjalnego z 22.04.2016r. k. 35-37v; odpis wyroku Sądu Rejonowego w Piszcu z 23.02.2016r. k. 34; pismo z 23.06.2017r. k. 38; wezwanie z 26.06.2018r. wraz z dowodem nadania i korespondencją zwróconą po dwukrotnym awizowaniu k. 39-40v)

A. K., D. K. i małoletni W. Ś. (1) aktualnie nie są objęci finansową pomocą społeczną. W okresie ostatnich trzech lat nie pobierali świadczeń rodzinnych. A. K. i D. K. nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych.

(dowód: informacja z (...) w P. k. 57-58; informacja z PUP w P. k. 59)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., 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.

W niniejszej sprawie niespornym było, że pozwani zajmują lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) w miejscowości B., będący własnością powódki. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby

przysługiwało im skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Bezsporne jest, że – z uwagi na upływ terminu, na jaki umowa najmu tego lokalu została zawarta – pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwani mogliby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanym przysługuje lokal socjalny.

Nie ulega wątpliwości, że właścicielem przedmiotowego lokalu jest powódka oraz, że w niniejszym przypadku lokal ten jest lokalem socjalnym. Powódce przysługuje zatem, w myśl powołanego wyżej przepisu, legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwani natomiast faktycznie władają lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje im skuteczne względem powódki uprawnienie do władania tym lokalem.

Umowa najmu, na podstawie której pozwani byli uprawnieni do używania przedmiotowego lokalu i przynależnego do niego pomieszczenia gospodarczego, została zawarta na czas oznaczony od 01.05.2016r. do 30.04.2017r. Oznacza to, że z dniem 30 kwietnia 2017 roku pozwani utracili tytuł prawny do tego lokalu. Skoro jednak pozwani mają status byłego lokatora, ich prawa podlegają ochronie na gruncie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.).

Powyższe ustalenia nie oznaczają jednak, że pozwanym także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Przeciwnie, ponieważ stosunek prawny najmu wygasł i strony nie zawarły nowej umowy najmu ani nie przedłużono dotychczas obowiązującej umowy, wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej, tj. od pozwanych.

Ponieważ pozwani nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. i III. wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi, że 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.

Regulacja dotycząca lokali socjalnych zawarta jest w rozdziale 4 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów. Ma ona zakres ograniczony. Brak jest normy samodzielnie oznaczającej skutki nakazania opróżnienia i wydania takiego lokalu, bądź wyłączającej wprost stosowanie cytowanego wyżej art. 14. W rozdziale tym nie ma także przepisu odsyłającego, wskazującego na odpowiednie stosowanie przepisów o lokalach, co uzasadnia wniosek o stosowaniu tych przepisów wprost.

Poza tym, należy mieć na uwadze, że aktualne rozwiązania dotyczące lokali socjalnych są wyrazem przypisania godności człowieka znaczenia konstytucyjnego. Przesłanką poszanowania godności człowieka jest między innymi istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie każdemu człowiekowi szans na pełny rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym. Powyższe wyraża się między innymi w jednym z podstawowych zadań własnych gmin od czasu reaktywowania samorządu terytorialnego w Polsce, polegającym na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym także dostarczaniu lokali socjalnych, w sytuacji, gdy uprawnienie do lokalu socjalnego wynika z wyroku sądu.

Ponadto, stosownie do treści art. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tytułem takim jest także umowa o odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas oznaczony. Najemca lokalu socjalnego w okresie trwania tej umowy jest lokatorem, zatem także po ustaniu wynikającego z niej stosunku prawnego dotyczą go ogólne zasady wyznaczające obligatoryjną treść orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali mieszkalnych.

Wobec powyższego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego, Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku w sprawie III CZP 11/13, Lex nr 1311654).

Zasadą jest, że Sąd w pierwszej kolejności bada, czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, z którego następuje eksmisja, oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej eksmitowanego, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, Sąd zobligowany jest ustalić, czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wyłączenia zawarte w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, 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.

Nie budzi wątpliwości, iż żadne z powyższych wyłączeń nie dotyczy pozwanego D. K.. Natomiast w oparciu o załączone do akt sprawy informacje z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w P. i Powiatowego Urzędu Pracy w P. stwierdzić należy, iż brak jest podstaw do uznania, że po stronie tego pozwanego zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Z kolei pozwany W. Ś. (1), jak bezspornie ustalono, jest małoletni, w konsekwencji czego Sąd nie mógł nie przyznać jemu i jego matce – pozwanej A. K. sprawującej nad nim opiekę – uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Ponadto, powódka nie wykazała, aby dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych A. K. i W. Ś. (1) z przedmiotowego lokalu socjalnego, nie uzasadniał przyznania im lokalu socjalnego. Nie wykazała, aby lokal był utrzymywany w nienależyтым stanie, czy wręcz, aby był dewastowany. Nie wykazała również, aby pozwani mogli zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Mając na uwadze powyższe Sąd przyznał pozwany A. K. i W. Ś. (1) prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13.11.2013r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2013r. poz. 1476) w zw. z art. 9 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014r., poz. 1025 j.t. ze zm.) w zw. z § 7 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi J. M.,

mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawilosci i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 240 złotych, które nakazał wypłacić z wpłaconej przez powódkę zaliczki.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 240 złotych tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej na poczet wynagrodzenia kuratora ustanowionego dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych.