

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lipca 2019 r. w P.

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko P. K.

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a :

I. Nakazuje pozwanemu P. K., aby opróżnił i wydał powodowi Gminie P. lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr (...), w P. przy ulicy (...).

II. Przyznaje pozwanemu P. K. prawo do lokalu socjalnego.

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

IV. Odstępuje od obciążania pozwanego P. K. kosztami procesu.

V. Przyznaje adwokatowi D. C. tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wynagrodzenie w kwocie 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych 60/100), w tym 27,60 zł tytułem podatku VAT, które należy wypłacić z sum budżetowych Sądu Rejonowego w Piszcu.

UZASADNIENIE

Gmina P. wytoczyła powództwo przeciwko P. K. o wydanie lokalu mieszkalnego wnosząc o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) przy ulicy (...) w P. wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu – dwiema piwnicami położonymi w wymienionym budynku.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P.. Pozwany wstąpił w stosunek najmu na mocy art. 691 kc po śmierci ojca T. K.. Ze względu na nieobecność pozwanego, spowodowaną odbywaniem kary pozbawienia wolności oraz ze względu na nie wyznaczenie pełnomocnika przez pozwanego, formalność sporządzenia i podpisania umowy najmu była niemożliwa. Powódka pismem z dnia 04.10.2018r. wypowiedziała pozwanemu stosunek najmu, z powodu niepłacenia, ze skutkiem na 30.11.2018r., uprzedzając wcześniej o zamiarze wypowiedzenia oraz dając miesięczny termin na spłatę zobowiązań. Wcześniej powódka ostatecznie wezwała pozwanego do zapłaty. Pozwany pomimo wezwania nie uiścił zaległego

czynszu i innych opłat. Po upływie terminu wypowiedzenia umowy najmu pozwany zajmował lokal bez tytułu prawnego, nadal nie uiszczał opłat za lokal oraz nie spłacał zaległości. Podczas odbywania kary pozbawienia wolności przez pozwanego, w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała jego żona B. K. wraz z dziećmi i za czas zamieszkiwania uiszczała opłaty. Pani B. K. wraz z rodziną nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od sierpnia 2018 roku. Wraziła chęć przekazania lokalu, jednak lokal ten nie został opróżniony z rzeczy Pana P. K.. W związku z tym pełnomocnik powódki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. nie mógł przejąć lokalu i wziąć odpowiedzialności za rzeczy pozwanego pozostałe w lokalu. Powódka podjęła próbę pozasądowego sposobu rozwiązania sporu poprzez wysłanie wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Pozwany nie odpowiedział na wezwanie. Do dnia złożenia pozwu nie wydał opróżnionego lokalu oraz nie podjął próby spłaty zadłużenia.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. Nie kwestionował, iż wstąpił w stosunek najmu, nie uiszczał opłat związanych z wynajmem oraz, że po wypowiedzeniu umowy przez powódkę zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Z ostrożności procesowej wniósł o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że składał wnioski o wykup lokalu – pierwotnie z ojcem, później we własnym imieniu, które nie zostały uwzględnione. Wskazuje, iż wielokrotnie wysyłał prośby do powódki o rozłożenie długu na raty, o umorzenie długu oraz odroczenie spłaty. Wszystkie prośby spotkały się z odmową.

W ocenie pozwanego powódka Gmina P. nie była chętna do zawarcia porozumienia. Pozwany wówczas zaproponował, że w lokalu zamieszka jego brat i to on będzie uiszczał opłaty, aż do powrotu pozwanego. Propozycja ta również spotkała się z odmową.

Pozwany od dnia 21 listopada 2018 r. jest objęty programem przewidzianym w art. 164 kkw, który ma przygotować skazanego do życia po zwolnieniu.

Pozwany poddał w wątpliwość słuszność egzekwowania od niego pieniędzy związanych z najmem, bezprawnym użytkowaniem oraz kosztami tego użytkowania. Twierdzi również, iż w związku ustanowieniem rozdzielności majątkowej od stycznia 2012 roku między P. K., a B. K., wezwań do zapłaty nie należało wysyłać do niego.

Sąd ustalił, co następuje.

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P..

(dowód: odpis księgi wieczystej k.9-14)

Pierwotnym najemcą powyższego lokalu był T. K., który zmarł.

W dacie śmierci T. K., w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P. stale mieszkał i był zameldowany syn zmarłego, P. K., która z mocy prawa wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

(okoliczności bezsporne)

Z powodu istniejących po stronie P. K. zaległości w opłatach czynszu, Gmina P. pismem z dnia 7 sierpnia 2018 r. ostatecznie wezwała go do zapłaty oraz poinformowała o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Wobec braku reakcji P. K., Gmina P. pismem z dnia 4 października 2018 roku wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P.. Umowa została rozwiązana ze skutkiem na dzień 30 listopada 2018 roku.

(dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty k. 27; wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 28)

Od 1 grudnia 2018 roku P. K. zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P. bez tytułu prawnego, nie uiszcza należnych za ten lokal opłat oraz nie spłaca zaległości.

(bezsporne)

P. K. odbywa karę pozbawienia wolności. Ostateczny koniec kary przypada na dzień 13 października 2019 roku.

(dowód: informacja z systemu NOE-SAD k. 84-84v)

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności związane ze stanem faktycznym w niniejszej sprawie nie były przedmiotem sporu. Pozwany P. K. w odpowiedzi na pozew nie kwestionował, iż wynajmował lokal będący przedmiotem niniejszego procesu, że nie uiszczał związanych z tym lokalem opłat, a po wypowiedzeniu umowy przez powódkę zajmuje ten lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu powództwo jest całkowicie uzasadnione. Zgodnie z art. 222 § 1 kc 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. Pozwanemu nie przysługuje prawo najmu lub inny niż prawo własności tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Wobec powyższego powódka mogła skorzystać z podstawowego przepisu o ochronie własności – art. 222 kodeksu cywilnego.

W konsekwencji przedmiotowe powództwo jest całkowicie uzasadnione, dlatego też Sąd, na podstawie powołanego wyżej przepisu, orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. 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.

Bezspornym jest, iż po śmierci ojca pozwany wstąpił w stosunek najmu na mocy art. 691 kc, a więc przysługiwało mu skuteczne względem strony powodowej prawo do władania przedmiotowym lokalem. Pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182), w konsekwencji czego w niniejszej sprawie zastosowanie mają odpowiednie przepisy cytowanej ustawy dotyczące lokalu socjalnego.

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).

W niniejszej sprawie istnieją podstawy do uznania, że po stronie pozwanego P. K. zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

Pozwany jest osadzony w Zakładzie Karnym w S.. Dnia 13 października 2019 roku kara pozbawienia wolności zostanie wykonana. Pozwany nie posiada lokalu, do którego mógłby wrócić, nie posiada również majątku. Należy mieć na uwadze to, że możliwości zarobkowe po odbyciu kary są ograniczone. Sąd wyraża nadzieję, że pomoc państwa w charakterze przyznania lokalu socjalnego zapobiegnie powrotowi oskarżonego do przestępstwa i skłoni go do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa. Lokal socjalny ułatwi pozwanemu normalne funkcjonowanie w społeczeństwie, readaptację i reintegrację społeczną. Brak miejsca, do którego pozwany mógłby wrócić, może zniweczyć proces resocjalizacji i sprawić, że pozwany wróci do popełniania przestępstw.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie II. wyroku.

W związku z powyższym rozstrzygnięciem, na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd w punkcie III. wyroku wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd w punkcie IV orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. biorąc pod uwagę wyjątkowo trudną sytuację rodzinną i majątkową pozwanego.

Sąd na podstawie 13 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 1 oraz § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2019 r. poz. 18) przyznał adwokatowi Dagmarze Ewie Ciborowskiej prowadzącej Kancelarię Adwokacką w P. kwotę 147,60 złotych brutto, w tym kwotę 27,60 złotych tytułem podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, którą nakazał wypłacić z sum budżetowych Sądu Rejonowego w Piszcu.