

Sygn. akt I C 381/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Lisowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 listopada 2022 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko D. Ż., S. Ż., R. Ż.

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a :

I. Nakazuje pozwanym D. Ż., S. Ż., R. Ż., aby opróżnili i wydali powódce Gminie B. lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ulicy (...) w budynku nr (...).

II. Nie przyznaje pozwanym D. Ż., S. Ż., R. Ż. prawa do lokalu socjalnego.

III. Zasądza od pozwanych D. Ż., S. Ż., R. Ż. na rzecz powódki Gminy B. kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

IV. Nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 381/22

UZASADNIENIE

Gmina B. wytoczyła powództwo przeciwko D. Ż., S. Ż. i R. Ż. o wydanie lokalu mieszkalnego wnosząc o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B..

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, dla którego w Sądzie Rejonowym w Piszcu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Powódkę łączyła z pozwanymi D. Ż. i S. Ż. umowna najmu tegoż lokalu zawarta na czas określony do 14 września 2021 roku. Aneksiem do ww. umowy zmieniono okres jej obowiązywania na czas określony do 31 marca 2022 roku. Umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Według posiadanych przez powódkę informacji, w przedmiotowym lokalu zamieszkuje także R. Ż.. Powódka wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu, jednak wezwania pozostały bez odpowiedzi.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Z ostrożności wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B., dla którego w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

(dowód: wydruk z księgi wieczystej (...) k. 7-11)

Mając na uwadze zaistniałe zdarzenie losowe – zawalenie się budynku mieszkalnego nr (...) położonego w miejscowości B., w którym dotychczas zamieszkiwali małżonkowie D. i S. Ż. oraz ich syn R. Ż. – oraz konieczność zapewnienia ww. rodzinie lokalu do tymczasowego zamieszkania, w dniu 15 czerwca 2021 roku pomiędzy Gminą B., a D. Ż. i S. Ż. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B.. Do zamieszkiwania w tym lokalu uprawnieni zostali najemcy i ich syn R. Ż..

Umowa zawarta została na czas oznaczony - do 14 września 2021 roku.

Aneks nr (...) do ww. umowy, zawartym w dniu 15 czerwca 2021 roku, umowa najmu z dnia 15 czerwca 2021 roku zawarta została na czas oznaczony – do 31 marca 2022 roku.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego z 15 czerwca 2021 roku uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta.

Od 1 kwietnia 2022 roku D. Ż., S. Ż. i R. Ż. zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B..

(dowód: umowa najmu k. 12v-13v; aneks nr (...) k. 12;)

D. Ż., S. Ż. i R. Ż. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. W okresie ostatnich 3 lat korzystali ze świadczeń ustawy o pomocy społecznej, aktualnie nie korzystają. D. Ż. nie osiąga dochodu. R. Ż. podejmuje prace dorywcze, z których osiąga dochód w wysokości 5 000 zł netto miesięcznie. S. Ż. jest emerytem i z tego tytułu osiąga dochód w kwocie 15 120 zł netto.

(dowód: informacja z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w B. k. 35-36; informacja z PUP w P. k. 39)

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 bezspornie ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B., jest powódka Gmina B., zaś pozwani od 1 kwietnia 2022 roku zajmują ten lokal bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 15 czerwca 2021 roku uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta.

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 w okresie od 15 czerwca 2021 roku do 31 marca 2022 roku pozwanym przysługiwało, w oparciu o umowę najmu, skuteczne względem strony powodowej prawo do władania przedmiotowym lokalem. Pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2015 r., poz. 150 j.t.), w konsekwencji czego w niniejszej sprawie zastosowanie mają odpowiednie przepisy cytowanej ustawy (dalej u.o.p.l.) 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). 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.

Mając na uwadze twierdzenia pozwanych zawarte w złożonych przez nich oświadczeniach o stanie rodzinnym, majątku i dochodach (k. 43-57 akt sprawy) oraz informację nadesłaną przez Powiatowy Urząd Pracy w P. (k. 39 akt sprawy), z której wynika, iż pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie budzi wątpliwości Sądu, iż żadne ze wskazanych wyżej wyłączeń nie dotyczy pozwanych.

Z kolei w oparciu o załączoną do akt sprawy informację z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w B. i wspomniane wyżej oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku i dochodach, w ocenie Sądu stwierdzić należy, iż brak jest podstaw do uznania, że po stronie pozwanych zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

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

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o § 7 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz 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 kosztów zastępstwa procesowego. Łącznie 440 złotych.

Nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, stanowiło oczywistą omyłkę, albowiem wyrok nie miał charakteru wyroku zaocznego.