

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 23-05-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sylwia Bańka-Mrozewska

Protokolant: Anna Kieryluk

po rozpoznaniu w dniu 23-05-2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa Gminy J. - Zakładu (...) w J.

przeciwko T. Z., M. K. (1), J. D. oraz małoletnim M. K. (2) i M. D. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym **T. Z., M. K. (1), J. D. oraz małoletnim M. K. (2) i M. D. (1)**, aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej **Gminie J. – Zakładowi (...) w J.** lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ulicy (...), z tym, że wyrok wobec pozwanej T. Z. jest wyrokiem zaocznym;

II. przyznaje pozwanym **M. K. (1), J. D. oraz małoletnim M. K. (2) i M. D. (1)** prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. orzeka o braku uprawnienia pozwanej **T. Z.** do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu złożenia pozwanym **M. K. (1), J. D. oraz małoletnim M. K. (2) i M. D. (1)** przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanej **T. Z.** na rzecz strony powodowej **Gminy J. – Zakładu (...) w J.** kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI. nie obciąża pozwanych **M. K. (1), J. D. oraz małoletnich M. K. (2) i M. D. (1)** kosztami procesu;

VII. wyrokowi w punkcie I co do pozwanej T. Z. oraz w punkcie V nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina J. - Zakład (...) w J. działająca przez zawodowego pełnomocnika wniosła o nakazanie pozwanym T. Z. i M. K. (1), aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny nr (...), położony w J. przy ulicy (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów z tytułu zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podniosła, iż pozwana T. Z. miała zawartą ze stroną powodową umowę najmu lokalu socjalnego do dnia 31 grudnia 2009r. W lokalu tym zamieszkiwała wraz z mężem M. Z. oraz synem M. K. (1). Mimo upływu terminu na jaki została zawarta umowa pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu. W tej sytuacji powództwo oparte o art. 222 § 1 k.c. było uzasadnione i konieczne.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2013r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. D. oraz małoletnich M. K. (2) i M. D. (1).

Pozwani M. K. (1) i J. D. wnieśli na rozprawie o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 stycznia 2009r. pomiędzy Gminą J. w imieniu, którego działał Zakład (...) w J. - jako wynajmującym a T. Z. i M. Z. - jako najemcą została podpisana umowa najmu lokalu socjalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w J.. Umowa ta została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2009r.

/ **dowód** : umowa najmu lokalu socjalnego z dn. 19.01.2009r. – k. 4 – 6

oświadczenie najemcy – k. 7 /

M. Z. od dnia 22 grudnia 2009r. jest zameldowany na pobyt stały w Z. przy ul. (...). Zamieszkuje tam wraz z T. Z..

W lokalu przy ul. (...) w J. znajdują się jeszcze rzeczy osobiste T. Z.. Obecnie w mieszkaniu tym zamieszkuje M. K. (1) wrz ze swoją konkubiną J. D. i dziećmi M. D. (1) i M. D. (2).

/**dowód**: oświadczenie M. Z. z dn. 16.11.2012r. – k. 8,

zeznania pozwanego M. K. (1) – k.22

zeznania pozwanej J. D. – k. 28v /

M. K. (1) nie ma stałego zatrudnienia, utrzymuje się jedynie z prac dorywczych na budowach. Średnio miesięcznie z tego tytułu osiąga dochód około 1.000 złotych. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy. Na utrzymaniu ma dwójkę małoletnich dzieci.

J. D. nie pracuje. Jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy. Utrzymuje się wraz z małoletnimi dziećmi z prac dorywczych podejmowanych przez konkubenta, a ponadto korzysta z zasiłku socjalnego.

/ **dowód**: zeznania pozwanego M. K. (1) – k.22

zeznania pozwanej J. D. – k. 28v /

Sąd zważył, co następuje:

Gmina J. - Zakład (...) w J. domagając się nakazania pozwanym T. Z., M. K. (1), J. D., M. K. (2) i M. D. (1), aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny, położony w J. przy ulicy (...), oparła swoje żądanie o treść art. 222 § 1 k.c. Powołany przepis chroni prawo własności w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy (rei vindicatio). Zgłaszając roszczenie windykacyjne właściciel może bowiem żądać wydania rzeczy od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Potocznie przyjmuje się, że roszczeniem windykacyjnym jest roszczenie „nie posiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”.

W toku procesu strona powodowa podniosła, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem właściciela Gminy J. uprawnienie do władania rzeczą.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz zeznań samych pozwanych wynikało, że tytuł prawny do przedmiotowego lokalu przysługiwał T. Z. i M. Z.. Jednak ten tytuł prawny wygasł w chwili upływu terminu, na który została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Tym samym uprawnienie do władania spornym lokalem nie mogło przysługiwać pozostałym pozwanym, którzy swoje prawo mogli jedynie wywodzić od prawa najemców.

Wobec powyższego w oparciu o powołany przepis art. 222 § 1 k.c. uznając powództwo za uzasadnione, Sąd nakazał pozwanym, aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny, położony w J. przy ulicy (...). Wyrok wobec pozwanej T. Z. z uwagi na zaistnienie przesłanek z art. 339 § 1 i § 2 k.p.c. miał moc wyroku zaocznego.

Orzekając o uprawnieniu pozwanych M. K. (1), J. D., M. K. (2) i M. D. (1) do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie aktualne stanowisko w tym zakresie Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 05 kwietnia 2013r. sygn. III CZP 11/13, zgodnie z którym w **wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Oznacza to, że każdy przypadek musi być rozpatrywany osobno i jeżeli eksmitowany lokator spełnia wymogi określone** w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) to lokal socjalny może dostać.

W piśmiennictwie prezentowany jest pogląd, że ustawa o ochronie praw lokatorów definiuje - poprzez odwołanie się do ogólnej definicji lokalu - pojęcie lokalu socjalnego, posługując się w tym zakresie kryteriami: powierzchni, wyposażenia i stanu technicznego lokalu (zob. Adam Doliwa, Najem Lokali, Komentarz, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2010, str. 223). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 omawianej ustawy pod pojęciem lokal – należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Natomiast lokal socjalny (art. 2 ust 1 pkt 5) – to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² przy czym lokal ten może być pomieszczeniem o obniżonym standardzie. Powyższe czyni zasadnym przyjęcie interpretacji, iż każdy lokal socjalny jest również lokalem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Inaczej mówiąc literalna interpretacja omawianych przepisów uprawnionym czyni twierdzenie, że każdy lokal socjalny jest zarazem lokalem w znaczeniu ogólnym, z tym, że jest to jednocześnie lokal o warunkach określonych w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W tym stanie rzeczy użyte w normie art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów pojęcie „lokal” nie wyklucza obowiązku orzekania przez Sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do osób eksmitowanych już z lokalu socjalnego.

O stosunku podrzędności między zakresami nazw „lokal” i „lokal socjalny” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów - świadczy także fakt, że zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznaczają się pod wynajem jako lokale socjalne. Według zaś definicji ustawowej mieszkaniowego zasobu gminy - zawartej w art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów -należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Skoro zatem w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi tylko lokale, a wyodrębnioną część z nich stanowią lokale socjalne, to niewątpliwie okoliczność ta także przemawia za uznaniem każdego lokalu socjalnego za lokal w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 4 ustawy o wyodrębnionych tylko ustawowo - w art. 2 ust 1 pkt 5 ustawy - cechach.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych M. K. (1), J. D., M. K. (2) oraz M. D. (1) do otrzymania lokalu socjalnego mając na względzie treść art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Zgodnie z powołanym przepisem Sąd nie może bowiem orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec (między innymi) małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Pozwani M. K. (2) i M. D. (1) to osoby małoletnie, a M. K. (1) i J. D. jako ich rodzice sprawują nad nimi opiekę – pkt II wyroku.

Stosownie zaś do art. 14 ust. 6 cyt. wyżej ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Mając na uwadze treść tego przepisu Sąd orzekł jak w pkt IV wyroku.

Sąd wydając wyrok zaoczny wobec T. Z. uznał twierdzenia strony powodowej w zakresie braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego za przyznane przez pozwaną – pkt III wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w stosunku do pozwanej T. Z. Sąd oparł o treść przepisu 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 (koszty procesu). Sąd zasądził od pozwanej T. Z. na rzecz strony powodowej kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu – tj. 200 złotych tytułem opłaty od pozwu i 120 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego – pkt V wyroku.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanych M. K. (1), J. D., M. K. (2) i M. D. (1) Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c. Nie obciążając ich kosztami Sąd miał na względzie ich sytuację materialną i osobistą. Czteruosobowa rodzina w tym dwójka małoletnich dzieci utrzymuje się jedynie z prac dorywczych ojca z których średnio miesięczny dochód to kwota około 1.000 złotych.