

Sygn. akt I C 1100/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz

Protokolant: Monika Kosobko – Derehajło

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółdzielni (...) w B.**

przeciwko **M. D.**

o opróżnienie i wydanie lokalu

I. nakazuje pozwanemu M. D., aby opróżnił i wydał powodowi (...) Spółdzielni (...) w B. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 38,40 m², znajdujący się w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B.;

II. orzeka, że pozwanemu M. D. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanego M. D. na rzecz powoda (...) Spółdzielni (...) w B. kwotę 457 złotych (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 257 złotych (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

Sygn. akt I C 1100/15

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia (...) w B. pozwem skierowanym przeciwko M. D. wniósł, aby pozwany opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny o numerze (...), o powierzchni użytkowej 38,40 m², znajdujący się w budynku numer (...) przy ul. (...) w B., nadto wnosił o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, iż w dniu 14 maja 2009 roku pomiędzy stroną powodową a A. D. została zawarta umowa najmu wymienionego powyżej lokalu mieszkalnego. Następnie w dniu 20 lutego 2012 roku strony przedmiotowej umowy zawarły pisemne porozumienie, na podstawie którego zmieniono umowę najmu poprzez ustalenie, iż została ona zawarta na czas określony – trzech lat – do dnia 31 marca 2015 roku. W związku z wygaśnięciem umowy, po upływie okresu, na który została zawarta, A. D. opuściła i wydała lokal powodowi w dniu 30 czerwca 2015 roku. Natomiast pozwany nie wydał i nie opróżnił lokalu, nadal korzysta z niego bezumownie, w lokalu znajdują się także jego rzeczy. M. D. nie reguluje zaległych i bieżących należności z tytułu faktycznego korzystania z lokalu. Powód nie ma możliwości dysponowania

lokałem. Strona powodowa dodała, iż pozwany swoim zachowaniem narusza mir domowy (k. 2 – 3 – pozew; k. 120v, 121v).

Pozwany M. D. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Motywując swoje stanowisko wskazał, iż zamieszkiwał w wymienionym powyżej lokalu wraz z żoną, która po rozwodzie wyprowadziła się z mieszkania i bez jego wiedzy rozwiązała umowę najmu, pozbawiając go prawa do lokalu. Wyjaśnił, iż aktualnie nie przysługuje mu uprawnienie do zamieszkiwania w innym lokalu, dlatego też pozostał w lokalu stanowiącym własność powoda. Podał, iż jest osobą niepełnosprawną i w związku z tym ma ograniczone możliwości podjęcia zatrudnienia, dlatego też nie uiszcza opłat z tytułu czynszu. Orzeczeniem Lekarza Orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych został uznany za całkowicie niezdolnego do pracy i niezdolnego do samodzielnej egzystencji do dnia 31 lipca 2017 roku. Wskazał, iż orzekając o eksmisji w stosunku do osoby niepełnosprawnej Sąd nie może orzec o braku w stosunku do takiej osoby uprawnienia do lokalu socjalnego (k. 20 – 21 – odpowiedź na pozew). W trakcie procesu pozwany podał, iż pozostaje wraz z A. D. w separacji i nie wiedział, iż zawarła ona porozumienie dotyczące czasu trwania umowy najmu poprzez zmianę umowy na czas określony. Dodał, iż powód powinien rozliczyć się z nim z poniesionych nakładów na lokal, w tym przystosowania łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej, wykonanych ze środków z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. Dodał, iż gdy zauważył, że żona z synem podjęli remont sąsiedniego lokalu, pisemnie wystąpił do powoda z prośbą o zawarcie umowy najmu, po zawarciu której mógłby uzyskać dodatek mieszkaniowy i regulować należności czynszowe. Pozwany stwierdził, iż nie uzyskał odpowiedzi od powoda w tym zakresie (k. 114 – 115 – pismo procesowe). Pozwany finalnie wnosząc o oddalenie powództwa, w przypadku uwzględnienia powództwa wniósł o orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego (k. 120).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Pozwany M. D. zajmuje lokal mieszkalny o powierzchni 38,40 m² oznaczony numerem (...), położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w B., który stanowi własność (...) Spółdzielni (...) w B.. M. D. jest zameldowany pod wymienionym adresem na pobyt stały (k. 35 – poświadczenie zameldowania). Pozwany od kilku lat pozostaje w separacji z żoną A. D. (k. 103 – 103 v – zeznania A. D.; k. 121, 120v – wyjaśnienia pozwanego). M. D. na podstawie umowy z dnia 15 września 2006 roku otrzymał dofinansowanie na wykonanie przystosowania pomieszczenia higieniczno – sanitarnego do potrzeb osoby niepełnosprawnej ruchowo z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (k. 116).

Pierwotnie w dniu 14 maja 2009 roku została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego pomiędzy powodem a A. D.. Zgodnie z § 5 umowy najemczynie oświadczyła, że w lokalu zamieszkuje 3 osoby. W umowie określono prawa i obowiązki stron. W § 13 wskazano, iż umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 sierpnia 2009 roku (k. 13 – 14 – umowa). W dniu 20 lutego 2012 roku powód dokonał wypowiedzenia A. D. warunków umowy najmu w zakresie § 12 i 13, tj. wysokości czynszu oraz okresu trwania umowy. Ustalono wówczas, iż umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia 31 marca 2015 roku (k. 15). W okresie wspólnego zamieszkiwania w lokalu numer (...) pozwany uiszczał należności za energię elektryczną, a A. D. opłacała czynsz (k. 103 – 103 v – zeznania A. D.).

Po upływie okresu, na który została zawarta wymieniona powyżej umowa najmu w dniu 30 czerwca 2015 roku A. D. wraz z synem opuściła lokal mieszkalny numer (...) i opróżniła go z własnych ruchomości. Pozwany, pomimo posiadanej wiedzy o konieczności opróżnienia i wydania lokalu, nie wpuścił przedstawicieli powoda w tym dniu do lokalu i nie wydał go powodowi. Z czynności dokonanych w dniu 30 czerwca 2015 roku sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy lokalu mieszkalnego (k. 16 – protokół). Na datę wydania lokalu A. D. uregulowała na rzecz powoda należności czynszowe, natomiast pozwany od tego czasu nie reguluje opłat za korzystanie z lokalu (k. 103v – 104 – zeznania M. A.). Po wygaśnięciu umowy najmu z dnia 14 maja 2009 roku A. D. zawarła z powodem kolejną umowę najmu na lokal mieszkalny numer (...) położony w B. przy ul. (...) (k. 103v – 104 – zeznania M. A.).

Umowa najmu zawarta pomiędzy powodem a A. D. ulegał rozwiązaniu na skutek upływu okresu, na który była zawarta. Obecnie pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Wbrew bowiem podnoszonym przez pozwanego

twierdzeniem, iż nie wiedział o tym, iż A. D. zawarła porozumienie w zakresie okresu obowiązywania umowy, zdaniem Sądu, M. D. posiadał wiedzę o dacie zakończenia stosunku najmu. Okoliczność tak wynika z twierdzeń powoda (k. 103v – 104 – zeznania M. A.; k. 104 – zeznania K. P.), jak również pośrednio z wyjaśnień samego pozwanego, który wskazywał, iż zwracał się do powoda z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu (k. 117 – 118 – pisma powoda).

Zgodnie z przepisem art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Oznaczenie czasu trwania najmu polega na wskazaniu terminu, którego nadejście ma ten skutek, że stosunek najmu wygasa. Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot najmu do używania czasowego, które może być używaniem przez czas oznaczony albo nieoznaczony. Stosownie do definicji umowy najmu, decyduje w tym względzie wola stron, a jeżeli umowa nie stanowi o czasie trwania najmu, należy ją uznać za zawartą na czas nieoznaczony. Brak umownego określenia okresu, na jaki zawarto umowę, z zasady oznaczać będzie zawarcie umowy na czas nieoznaczony, zawarcie natomiast umowy na czas oznaczony wynikać musi z umowy [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 roku, II CKN 6/01, OSNC 2004, Nr 7–8, poz. 114; J. Panowicz – Lipska (w:) red. M. Gutowski: Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz art. 450 – 1088 k.c., komentarz do art. 659 k.c., Legalis]. Najem zawarty na czas oznaczony kończy się z upływem tego czasu. W związku z powyższym pozwany pomimo wygaśnięcia stosunku najmu i braku po jego stronie prawa do zajmowania lokalu, nadal pozostaje w wymienionym lokalu.

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż pozwany M. O. Lekarza Orzecznika Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 25 lipca 2012 roku został uznany za osobę całkowicie niezdolną do pracy i niezdolną do samodzielnej egzystencji do dnia 31 lipca 2017 roku (k. 22 – orzeczenie). M. D. nie korzysta z pomocy społecznej (k. 33 – informacja) i nie figuruje w ewidencji podatkowej miasta B. jako podatnik (k. 37 – informacja). Pozwany od dnia 9 września 2008 roku jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w B. jako osoba poszukująca pracy i nie posiada prawa do zasiłku dla bezrobotnych lub innego świadczenia w związku z poszukiwaniem zatrudnienia (k. 39 – informacja). Pozwany posiada aktualnie prawo do renty z tytułu niezdolności do pracy w kwocie 880,45 złotych miesięcznie (brutto) (k. 59 – informacja). M. D. nie jest właścicielem nieruchomości oraz nie posiada prawa do innego lokalu mieszkalnego (k. 121 – wyjaśnienia pozwanego).

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. 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 związku z powyższym roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. Biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą zwykle występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest jednak fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2014 roku, IV CSK 135/14, LEX nr 1628951). W procesie windykacyjnym na właścicielu rzeczy – w myśl art. 6 k.c. – spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności do rzeczy oraz, że pozwany faktycznie włada jego rzeczą. Na pozwanym zaś ciąży obowiązek udowodnienia, iż przysługuje mu skuteczne prawo do władania rzeczą. Pozwany w procesie windykacyjnym może natomiast w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, wynikające z prawa rzeczowego, np. użytkownika (art. 252 k.c.), ze stosunku zobowiązaniowego, np. umowy dzierżawy (art. 693 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania (art. 461 k.c.). Podniesienie zarzutu hamującego nie wyłącza roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu skutecznego wobec właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Przepis art. 222 § 1 k.c. statuuje ochronę jednego z fundamentalnych praw – prawa własności. Prawo to nie może być ograniczone wbrew woli właściciela, a ustanowienie ograniczeń może nastąpić jedynie w drodze przepisu ustawy. Oznacza to, że żadna z osób trzecich, której nie przysługuje skuteczne względem właściciela prawo nie może ograniczać zakresu prawa przysługującego właścicielowi, zarówno w sferze prawa, jak i w sferze faktycznej.

W rozpoznawanej sprawie było niewątpliwym, iż pozwany korzystał z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w B. przy ul. (...) z uwagi na zawarcie umowy najmu z powodem przez jego żonę A. D. w trakcie trwania związku małżeńskiego. Zgodnie z przepisem art. 680¹ § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy najmu z dnia 14 maja 2009 roku małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. W przedmiotowej sprawie pozwany nie zdołał skutecznie zakwestionować okoliczności wygaśnięcia umowy najmu, tym samym należało przyjąć, iż M. D. utracił tytuł prawny do dalszego zamieszkiwania i korzystania z opisanego lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu w chwili obecnej pozwany nie dysponuje skutecznym względem powoda uprawnieniem do dalszego zajmowania przedmiotowego lokalu. Podsumowując, wobec utraty przez pozwanego tytułu do zajmowania lokalu należało uznać, że M. D. winien go wydać powodowi, w którego zasobach mieszkaniowych znajdował się wyżej wymieniony lokal, o czym orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 j.t. ze zm.) przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Natomiast współlokatorem jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem. W rozumieniu przepisów powołanej ustawy przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (...). Wobec treści cytowanych przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie do takich sytuacji prawnych jak niniejsza, Sąd był zobligowany do badania z urzędu, czy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W szczególności ustalenie istnienia przesłanek z art. 14 ustawy było przedmiotem niniejszego procesu. Na podstawie przepisu art. 14 ust. 1 i 3 – 6 cytowanej ustawy 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 (ust. 1). Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). 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 (ust. 4).

Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13 (ust. 5). Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (ust. 6). Na podstawie przepisu art. 13 ust. 1 i 2 wymienionej ustawy jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,

inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. Współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Z poczynionych powyżej ustaleń wynika, iż pozwany jest osobą niepełnosprawną – całkowicie niezdolną do pracy – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz.U. z 2015 r., poz. 163 t.j. ze zm.), nadto posiada status bezrobotnego i nie posiada prawa do zamieszkiwania w innym lokalu. Oznacza to, że M. D. spełnia kryteria obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu mu prawa do lokalu socjalnego. Jednocześnie w realiach przedmiotowej sprawy nie wystąpiły negatywne przesłanki do orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego określone w przepisie art. 14 ust. 4 in fine oraz art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podnoszone przez stronę powodową okoliczności dotyczące naruszenia przez pozwanego miru domowego nie mogły tym samym prowadzić do orzeczenia o braku uprawnienia M. D. do lokalu socjalnego (punkt II sentencji wyroku).

Reasumując, Sąd pozytywnie ustalił, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Orzekając o uprawnieniu M. D. do otrzymania lokalu socjalnego stosownie do przepisu art. 14 ust. 6 ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt III Sentencji wyroku).

Jedynie na marginesie należy wskazać, iż wpływu na zasadność powództwa w przedmiotowej sprawie nie miały zgłoszone przez pozwanego w stosunku do powoda roszczenia o zapłatę kwoty 15.000 złotych tytułem poniesionych nakładów, zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 28 kwietnia 2016 roku (k. 114 – 115) i poparte na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 roku (k. 120). Z uwagi na zgłoszenie roszczenia przez pozwanego w tym zakresie po upływie terminu określonego w przepisie art. 204 § k.p.c., który stanowi, iż powództwo wzajemne jest dopuszczalne, jeżeli roszczenie wzajemne jest w związku z roszczeniem powoda lub nadaje się do potrącenia. Powództwo wzajemne można wytoczyć bądź w odpowiedzi na pozew, bądź oddzielnie, nie później jednak niż na pierwszej rozprawie, albo w sprzeciwie od wyroku zaocznego, Sąd wyłączył powództwo w tym zakresie do odrębnego rozpoznania (k. 121).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. Wysokość opłaty sądowej od pozwu ustalono na podstawie art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 623 j.t. ze zm.). Wysokość należnych powodowi kosztów zastępstwa procesowego ustalono stosownie do § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 j.t.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2015 r., poz. 783 j.t.).

SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz