

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i W. w P. V Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marta Ścisła

Protokolant: Mateusz Polczyński

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Zarządu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko Z. R. (1), L. R., Z. R. (1)

- opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym Z. R. (1), L. R. i Z. R. (1), aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Zarządowi (...) Sp. z o.o. w P., lokal mieszkalny nr (...), położony w P., przy ul. (...);
2. stwierdza brak uprawnień pozwanych L. R. i Z. R. (1) do lokalu socjalnego;
3. stwierdza, że pozwanemu Z. R. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania pkt. 1 wyroku co do tego pozwanego do czasu złożenia mu przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

SSR Marta Ścisła

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 kwietnia 2017 r. powód Zarząd (...) sp. z o.o. w P., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o nakazanie pozwanym Z. R. (2), L. R. i Z. R. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. oraz wydania tego lokalu powodowi, orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje lokal socjalny oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwani wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P., na podstawie umowy najmu z dnia 20 sierpnia 2014 r. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 17 sierpnia 2015 r. Aktualnie przedmiotowy lokal zajmują wszyscy pozwani. Powód, z uwagi na zadłużenie pozwanych z tytułu opłat za używanie lokalu wystosował upomnienie z dnia 15 września 2015 r., w którym wezwał pozwanych do uregulowania zadłużenia, które na dzień 31 sierpnia 2015 r. wynosiło wraz z odsetkami kwotę 907,57 zł, w terminie miesiąca od daty jego doręczenia. Nadto powód poinformował pozwanych, że w przypadku nieuregulowania zadłużenia z tytułu należnego czynszu najmu oraz innych opłat za używanie lokalu, umowa najmu nie zostanie pozwanym przedłużona. Pozwani ubiegali się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego. Powód, pismem z dnia 18 grudnia 2015 r. wyraził zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu z pozwanymi, pod warunkiem uregulowania powstałego zadłużenia, które na dzień 30 listopada 2015 r. wynosiło 1.492,03 zł w terminie 30 dni od otrzymania wezwania. Pozwani nie wpłacili wymaganej kwoty, nie zawarto nowej umowy, a pozwani zajmowali przedmiotowy

lokal bez tytułu prawnego. W związku z dalszym zamieszkiwaniem przez pozwanych spornego lokalu, powód, pismem z dnia 9 listopada 2016 r. wezwał ich do niezwłocznego jego wydania (k. 2-6).

Postanowieniem z dnia 22 września 2017 r. Sąd Rejonowy zawiadomił Miasto P. o toczącym się postępowaniu (k. 39).

Na rozprawie w dniu 23 listopada 2017 r. pozwany Z. R. (1) wniósł o oddalenie powództwa (k. 58).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem lokalu socjalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) jest Miasto P..

Na mocy uchwały Nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r. samorządowy zakład budżetowy pod nazwą Zarząd (...) Zasobów Lokalowych w P. utworzony uchwałą Rady Miasta P. z dnia 29 lipca 1999 r. nr (...) został zlikwidowany i przekształcony w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod nazwą Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Zgodnie z § 1 ust. 2 i 3 spółka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością Zakładu oraz przejęła jego należności i zobowiązania.

W dniu 1 października 2013 r. Miasto P. zawarło z powódką umowę dzierżawy nr (...) na czas określony do dnia 31 grudnia 2013 r. Na podstawie Aneksu do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 1 października 2013 r., której przedmiotem była między innymi nieruchomość położona przy ul. (...) w P. umowa dzierżawy pomiędzy Miastem P., a powodem została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 6 Aneksu, dzierżawca w ramach realizacji umowy uprawniony został w szczególności do składania ofert najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, zawierania umów dotyczących korzystania z poszczególnych składników zasobu i ich wypowiedzenia, prowadzenia postępowań sądowych, administracyjnych i innych, jakie okażą się konieczne i niezbędne dla prawidłowego gospodarowania powierzonym do korzystania zasobem.

Dowód: bezsporne, a nadto dowód: odpis KRS (k.10-12) uchwała nr (...) Rady Miasta P. z dnia 29 lipca 1999 roku (k. 13-14), uchwała nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 roku (k. 15-16), aneks do umowy dzierżawy nr (...) (k. 17-24)

W dniu 20 sierpnia 2014 r. (...) sp. z o.o. w P. zawarł z pozwanymi Z. R. (1), Z. R. (1) i L. R. umowę najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P., na czas oznaczony, do dnia 17 sierpnia 2015 r.

Zgodnie z § 14 umowy, po zakończeniu stosunku najmu, najemca jest zobowiązany w terminie 14 dni zdać przedmiot najmu do dyspozycji wynajmującemu w stanie niepogorszonym, nadającym się do ponownego zasiedlenia, wolny osób oraz ruchomości (ust. 1).

Dowód: bezsporne, a nadto: umowa najmu lokalu socjalnego (k.25-27), protokół zdawczo – odbiorczy (k. 28), oświadczenie najemcy (k. 29)

Pismami z dnia 15 września 2015 r. pozwani zostali wezwani do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat wynikających z tytułu najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), w łącznej kwocie 907,57 zł, w tym odsetki w wysokości 34,23 zł wg stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r. Jednocześnie pozwani zostali poinformowani, iż brak spłaty zadłużenia spowoduje, że umowa najmu lokalu socjalnego nie zostanie przedłużona, jak również pozwani będą zobowiązani do opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu. Pisma zostały pozwanym doręczone w dniu 23 września 2015 r.

Pozwani zwrócili się do powoda o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w P. na ul. (...).

W odpowiedzi na powyższy wniosek, pismem z dnia 18 grudnia 2015 r., powód poinformował pozwanych, iż w związku z zadłużeniem wynikającym z zaległości czynszowych oraz bezumownego zajmowania lokalu, które na dzień 30 listopada 2015 r. wynoszą 1.492,03 zł, wzywa do uregulowania powstałego zadłużenia w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.

Następnie, pismami z dnia 9 listopada 2016 r. powód wezwał pozwanych do niezwłocznego wydania lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) w P., w terminie 3 dni od otrzymania pisma. Pisma zostały pozwany doręczone w dniu 16 listopada 2016 r.

Dowód: bezsporne, a nadto: pisma z dn. 15.09.2015 r. wraz z ZPO (k. 30-32), wezwanie z dn. 18.12.2015 r. (k. 33), wezwania do wydania rzeczy wraz z ZPO (k. 34-36)

Pozwany Z. R. (1) zamieszkuje sporny lokal wraz z dwoma synami – L. R. i Z. R. (1). Pozwany utrzymuje się z renty w wysokości 750 zł miesięcznie, nie ma żadnych innych dochodów. Pozwany nie korzysta z pomocy opieki społecznej. Pozwany Z. R. (1) ma orzeczoną drugą grupę inwalidzką z uwagi na chorobę H. – M., którą przeszedł jako dziecko. Pozwany ma jedną nogę krótszą o 5 cm i zniekształcenie układu kostnego od biodra w dół, chorował też na rozedmę płuc.

Pozwany Z. R. (1) nie choruje na nic przewlekłe, nie ma orzeczonej grupy inwalidzkiej ani stwierdzonej niepełnosprawności. Pozwany nigdy nie pracował, obecnie zbiera złom. Pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie otrzymuje też pomocy z opieki społecznej. Pozwany jest na utrzymaniu ojca.

Pozwany L. R. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie otrzymuje pomocy z opieki społecznej. Pozwany nie pracuje na stałe, podejmuje się jedynie prac dorywczych. Pozwany jest na utrzymaniu ojca.

Pozwani nie mają w P. żadnej rodziny ani innego lokalu, do którego mogliby się wyprowadzić.

Dowód: zaświadczenie z PUP (k. 49), zaświadczenie z (...) (k. 51), zaświadczenie z (...) (k. 53), zeznania pozwanego Z. R. (1) (k. 59)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyszczególnionych powyżej dowodów.

Dokumenty zgromadzone w aktach uznane zostały za w pełni wiarygodne. Ich treść oraz autentyczność nie były kwestionowane przez strony, w związku, z czym Sąd również nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności. Co się tyczy dokumentów, to należy stwierdzić, iż dokumenty urzędowe charakteryzują się szczególną mocą dowodową (art. 244 kpc), zaś dokumenty prywatne, stanowią dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenie w nich zawarte (art. 245 kpc).

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania **pozwanego Z. R. (1)**, który przedstawił zarówno sytuację materialną, jak i zdrowotną swoją oraz swoich synów. Pozwany przyznał, że posiada zadłużenie wobec powoda oraz iż nie zawarł z nim nowej umowy najmu lokalu socjalnego, a także że nie ma się gdzie wyprowadzić. Zeznania pozwanego były spontaniczne i szczerze, wobec czego brak było podstaw do kwestionowania ich wiarygodności.

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało rozważyć czy powód dysponuje legitymacją czynną do wystąpienia w niniejszej sprawie.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 maja 2009r., sygn. III CZP 7/09 (LEX 510996), zarząd nieruchomościami może zostać tak ukształtowany, aby zarządca bez zwracania się do właściciela mógł we własnym imieniu występować z powództwem o eksmisję osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu znajdującego się w zarządzanej przez niego nieruchomości. W ocenie Sądu Najwyższego, w celu przyznania zarządcy takiego uprawnienia nie trzeba przenosić na niego roszczenia windykacyjnego lub roszczenia, o którym mowa w art. 675 k.c. w zw. z art. 680 k.c., lecz wystarczy upoważnić go do wykonywania takiego roszczenia w jego własnym imieniu na rzecz uprawnionego. W uzasadnieniu powołanego orzeczenia wskazano ponadto, że trafnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, że zarząd nieruchomością obejmuje dokonywanie czynności prawnych i faktycznych, a także w niezbędnym dla jego właściwego sprawowania zakresie, czynności zachowawczych, w tym sądowych.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy legitymacja czynna powoda była bezsporna. Uprawnienie powoda do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie wynikało z zawartej pomiędzy Miastem P. (właścicielem lokalu) i powodem umowy dzierżawy, zmienionej następnie aneksem do tej umowy. Zgodnie z postanowieniami wskazanych wyżej umów powód został uprawniony do dysponowania przekazanym mu zasobem lokalowym oraz do prowadzenia postępowań sądowych niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania, w tym prowadzenia postępowań eksmisyjnych.

Odnosząc się do istoty rozpoznawanej sprawy wskazać należy, iż żądanie dochodzone pozwem oparte było na treści art. 222 § 1 kc, w myśl którego właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (tzw. roszczenie windykacyjne). Koniecznym wobec tego było ustalenie, czy w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki wynikające z powyższej normy prawnej. Bezspornym jest, iż powodowi przysługuje prawo do spornego lokalu socjalnego nr (...) mieszczącego się w P. na ul. (...), jak również, że pozwanych Z. R. (1), L. R. i Z. R. (1) łączył z powodem stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

Nie ulega wątpliwości, że pozwani posiadali tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu. Tytuł ten jednak utracili z dniem 17 sierpnia 2015 r. na skutek upłynięcia okresu, na który umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta.

W takiej sytuacji powód miał pełne prawo skutecznie domagać się wydania od Sądu wyroku nakazującego stronie pozwanej opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości, albowiem pozwani nie wykazali posiadania jakiegokolwiek skutecznego tytułu prawnego do dalszego zajmowania lokalu. Wobec zatem skutecznej utraty przez pozwanych tytułu prawnego do lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) w P. w pełni zaktualizowało się w takiej sytuacji roszczenie windykacyjne (...) sp. z o.o., które w związku z tym zasługiwało w pełni na uwzględnienie, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji wyroku.

Zasadność eksmisji nie oznacza jednak, iż względy społeczne nie mają w niniejszej sprawie żadnego znaczenia. Właśnie te powody legły u założeń ustawodawcy przy konstruowaniu przez niego w ustawie o ochronie praw lokatorów instytucji lokalu socjalnego, która służyć ma właśnie zapewnieniu godnych warunków bytowania dla byłych najemców.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu zobowiązany jest orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu 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. W myśl art. 14 ust. 4 uol Sąd, (w zakresie dotyczącym lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu lokalowego) 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 (zgodnie z § 5 pkt 1 w zw. z § 6 ust. 1 pkt. 1 Uchwały nr Rady Miasta P. z dnia 7 czerwca 2016 r., zmienionej uchwałą nr w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P. jednym z koniecznych warunków zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest m.in. osiągnięcie przez osoby, których średni miesięczny dochód na osobę zgłoszoną do wniosku, osiągnięty w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok ustalenia projektu listy socjalnej lub w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego, nie przekracza w gospodarstwie jednoosobowym 175% kwoty najniższej emerytury na dzień 1 stycznia roku, w którym tworzony jest projekt listy, lub na dzień 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu, czyli zgodnie z Komunikatem Prezesa ZUS w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent – kwoty 1.000 zł miesięcznie -

emerytura, renta rodzinna i renta dla osób całkowicie niezdolnych do pracy oraz kwoty 750 zł miesięcznie - renta dla osób częściowo niezdolnych do pracy) – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd po rozważeniu w/w przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego pozwanym uznał, iż jedynie wobec pozwanego Z. R. (1) zostały spełnione obligatoryjne przesłanki przewidziane przez ustawodawcę w treści przepisu art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, zobowiązujące Sąd do wydania pozytywnego orzeczenia w przedmiocie przysługiwania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zauważyć bowiem należy, iż pozwany Z. R. (1) jest osobą niepełnosprawną, z orzeczoną II grupą inwalidzką, którego jedynym źródłem dochodu jest renta w wysokości 750 zł miesięcznie. Pozwany z uwagi na przebytą w dzieciństwie chorobę ma jedną nogę krótszą i zniekształcony układ kostny, co znacznie utrudnia mu poruszanie się, a tym samym jakąkolwiek możliwość podjęcia pracy, w celu uzyskania dodatkowego dochodu. Pozwany nie ma też żadnej rodziny w P., do której mógłby się wyprowadzić, zaś uzyskiwane świadczenie w wysokości 750 zł miesięcznie z pewnością nie pozwala na najem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

W tej sytuacji, jak i wobec braku tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu, nie sposób uznać, że pozwany Z. R. (3) ma możliwość zamieszkania gdzie indziej. Należy zatem stwierdzić, iż zostały wobec niego spełnione obligatoryjne przesłanki przewidziane przez ustawodawcę w treści przepisu art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zobowiązujące Sąd do wydania pozytywnego orzeczenia w przedmiocie przysługiwania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Takie uprawnienie nie przysługuje już natomiast pozwanym L. R. i Z. R. (1), bowiem nie posiadają oni żadnego orzeczenia o niepełnosprawności, nie są osobami zarejestrowanymi jako bezrobotne ani w żaden sposób nie korzystają z jakiegokolwiek pomocy opieki społecznej. Pozwani pracują jedynie dorywczo, więc jako osoby młode, nie wykorzystują swoich możliwości zarobkowych, które pozwoliłyby im na wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

W konsekwencji tego, Sąd, w pkt. 2 wyroku stwierdził brak uprawnień pozwanych L. R. i Z. R. (1) do lokalu socjalnego.

W pkt. 3 wyroku, na podstawie art. 14 ust. 1 uol Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanego Z. R. (1) do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia mu przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzekając o kosztach postępowania sądowego Sąd uwzględnił bardzo trudną sytuację materialną pozwanych i na podstawie przepisu art. 102 kpc odstąpił od obciążania ich kosztami procesu. Sąd wziął pod uwagę trudną sytuację pozwanych, którzy w głównej mierze utrzymują się z otrzymywanej przez Z. R. (1) renty w wysokości 750 zł miesięcznie, a zatem nie są w stanie ponieść kosztów postępowania bez uszczerbku dla własnego utrzymania, a tym samym, w ocenie Sądu powyższe względy słuszności przemawiają za odstąpieniem od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy (pkt. 4 wyroku).

SSR Marta Ścisła