

**Sygn. akt I C 1750/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 lutego 2021r.**

**Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym**, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 lutego 2021r. w K.

sprawy z powództwa **Miasta K. (NIP (...))**

przeciwko pozwanym **P. W. (PESEL (...))**, **M. W. (PESEL (...))**, **mał. K. W. (1) (PESEL (...))** i **mał. A. W. (PESEL (...))**, **E. W. (PESEL (...))** i **K. W. (2) (PESEL (...))**

o nakazanie

1. nakazuje pozwanym P. W., M. W., mał. K. W. (1) i mał. A. W., E. W. i K. W. (2) ażeby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w K. przy ul. (...), składający się z 3 izb, o pow. 53,28m<sup>2</sup>,
2. orzeka, iż pozwanym P. W., M. W., mał. K. W. (1) i mał. A. W., E. W. i K. W. (2) nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
3. zasądza solidarnie od pozwanych P. W., M. W., mał. K. W. (1) i mał. A. W., E. W. i K. W. (2) na rzecz powoda Miasta K. kwotę 440,00zł (czteryście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 240,00zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami w wysokości w stosunku rocznym odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

**Sygn. akt I C 1750/20**

## UZASADNIENIE

W dniu 25 września 2020r. powód Miasto K. skierował do tut. Sądu żądanie nakazania pozwanym P. W., M. W., mał. K. W. (1) i mał. A. W. opuszczenie, opróżnienie i wydanie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) oraz żądanie zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest dysponentem nieruchomości lokalowej zajmowanej przez pozwanych, że w okolicznościach dotyczących sytuacji faktycznej pozwanych ujawniły się podstawy wskazujące na ustanie stosunku obligacyjnego i że pozwani posiadają pozostającą w jego zarządzie nieruchomość lokalową, po ustaniu łączącego powoda z pozwanymi stosunku obligacyjnego, bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. W. działając również na rzecz i w imieniu małoletnich pozwanych K. W. (1) i A. W. nie sprzeciwiła się powództwu, oświadczając, iż mieszka obecnie w Szwajcarii, gdzie zamierza wraz z córkami pozostać na stałe, że w stosunku do niej i P. W. toczy się obecnie postępowanie separacyjne i nie zamierza powrócić do lokalu mieszkalnego znajdującego się na ul. (...), gdzie nie pozostawiła żadnych rzeczy.

W piśmie procesowym z dnia 12 stycznia 2021r. powód rozszerzył żądanie eksmisyjne wobec zamieszkujących tam bez żadnego tytułu prawnego E. W. i K. W. (2).

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2021r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 1750/20 wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych E. W. i K. W. (2).

Pozwani P. W., E. W. i K. W. (2) wnieśli o oddalenie powództwa, a na wypadek eksmisji o przyznanie im uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.***

Powód Miasto K. jest dysponentem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...).

W dniu 17 października 2012r. powód Miasto K. zawarł z pozwanym P. W. umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości.

Pozwani P. W., M. W. oraz mał. K. W. (1) i A. W. przebywają od kilku lat w Szwajcarii, gdzie mieszkają i pracują.

Pomiędzy pozwanymi P. W. i M. W. toczy się obecnie postępowanie o separację. Pozwana M. W. wraz z mał. K. W. (1) i A. W. chcą na stałe pozostać w Szwajcarii i nie zamierzają powrócić do nieruchomości lokalowej znajdującej się w K. przy ul. (...).

P. W. nadal pracuje na terenie w Szwajcarii, natomiast w przyszłości deklaruje wolę dalszego zamieszkiwania przedmiotowego lokalu.

W czasie kiedy pozwani P. W., M. W. oraz mał. K. W. (1) i A. W. wyjechali zarobkowo do Szwajcarii, do nieruchomości, której wydania żąda powód wprowadzili się matka i syn pozwanego P. E. W. i K. W. (2), którzy nie byli stronami umowy najmu, a także nie zostali wskazani w tym kontrakcie jako osoby uprawnione do zamieszkiwania wspólnie z najemcą.

Umowa najmu pomiędzy Miastem K. a P. W. została zawarta na czas nieokreślony. Kontrakt wiążący strony określał przedmiot umowy, wysokość należności czynszowych, prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy.

Pozwany w okresie trwania umowy najmu z powodem nie ponosił bieżących kosztów utrzymania lokalu, w szczególności nie uiszczał czynszu.

Powód dochodził zaległych płatności w cywilnym postępowaniu sądowym.

Powód wzywał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu zastrzegając skutki zaniechania wykonania obowiązku czynszowego. Pomimo tego pozwany nie uregulował wymagalnych zobowiązań czynszowych.

W dniu 15 listopada 2016r. powód wypowiedział pozwanemu P. W. istniejący stosunek obligacyjny oraz wezwał do zwrotu nieruchomości lokalowej.

Pozwani zajmują obecnie przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 9-12, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym I Nc 87/19 k. 13, zestawienie naliczonych odsetek k. 13v, wypowiedzenie umowy k. 14-14v, wezwanie do zapłaty k. 15-15v, karta lokalu k. 16, kontrolka konta k. 17, wezwanie do wydania nieruchomości k. 18-18v, inf. (...) k. 58, przesłuchanie pozwanego P. W. k. 80-80v 00:07:17-00:09:53, przesłuchanie pozwanej E. W. k. 80v 00:09:53-00:24:36, przesłuchanie pozwanego K. W. (2) k. 80v 00:24:36-00:31:30)

Pozwani nie korzystają z form pomocy społecznej.

Pozwani nie pobierają zasiłków.

Pozwana E. W. utrzymuje się z emerytury, natomiast źródłem przychodu pozwanych P. W. i K. W. (2) jest świadczenie ze stosunku pracy.

Pozwani nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoby bezrobotne.

(inf. PUP w K. k. 28, 90, 96, inf. ZUS k. 31, 32, 88, 92, inf. UM K. k. 34, 94, 97, przesłuchanie pozwanego P. W. k. 80-80v 00:07:17-00:09:53, przesłuchanie pozwanej E. W. k. 80v 00:09:53-00:24:36, przesłuchanie pozwanego K. W. (2) k. 80v 00:24:36-00:31:30 )

Pozwani P. W., M. W. oraz mał. K. W. (1) i A. W. posiadają zabezpieczone warunki mieszkaniowe na terytorium Szwajcarii, gdzie obecnie przebywają.

Pozwani P. W., E. W. i K. W. (2) wspólnie w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających ich zobowiązań mają możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego według cen wolnorynkowych. Ponadto pozwana E. W. dysponuje tytułem prawnym do innej nieruchomości budynkowej, której obecnie nie zamieszkuje z uwagi na jej stan techniczny i konieczność poczynienia nakładów remontowych.

(przesłuchanie pozwanego P. W. k. 80-80v 00:07:17-00:09:53, przesłuchanie pozwanej E. W. k. 80v 00:09:53-00:24:36, przesłuchanie pozwanego K. W. (2) k. 80v 00:24:36-00:31:30)

W dniu 23 lutego 2021r. pomiędzy pozwanym P. W. a powodem Miastem K. doszło do zawarcia ugody dotyczącej spłaty zadłużenia obciążającego lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...).

(ugoda k. 99)

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje.***

Windykacyjne roszczenie powództwa jest zasadne i znajduje podstawę prawną w treści art. 222 § 1 kc.

Na podstawie 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.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 kc roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy ono przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Konstrukcja roszczenia windykacyjnego służy ochronie prawa własności przed jakimikolwiek naruszeniami pochodzącymi od osób nieuprawnionych do władania rzeczą. Z istoty prawa własności wynika bowiem, że właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i nią rozporządzać. W tym miejscu należy podkreślić, że w doktrynie prawa cywilnego powszechnie akceptowany jest pogląd, że prawnorzeczowe środki ochrony własności mają charakter obiektywny, zależą bowiem jedynie od naruszenia prawa własności.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, iż powód jest legalnym dysponentem przedmiotowej nieruchomości.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje, że pomiędzy powodem i pozwanym P. W. istniała ważna i skuteczna umowa najmu nieruchomości w rozumieniu art. 659 kc w zw. z art. 680 i n. kc, która została prawidłowo i właściwie wypowiedziana, wskutek nieregulowania przez pozwanego należności czynszowych, z uwzględnieniem wymagań przewidzianych w art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020.611 – t.j.) oraz że tylko pozwani P. W., M. W. oraz mał. K. W. (1) i A. W. w czasie istnienia stosunku obligacyjnego łączącego z powodem posiadali atrybut lokatorów, o którym mowa w art. art. 2 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy, a obecnie pozwani posiadają nieruchomość powoda bez tytułu prawnego.

Wobec konstatacji, że stosunek obligacyjny, który uprawniał pozwanych do korzystania z nieruchomości powoda ustał, a pozwani nie legitymują się skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania tą rzeczą Sąd uwzględnił w całości żądanie powództwa w zakresie roszczenia wydobywczego i nakazał pozwany opuszczenie, opróżnienie i wydanie spornej nieruchomości – por. art. 222 § 1 kc i art. 675 § 1 kc.

Jednocześnie stosownie do treści art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020.611 – t.j.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl art. 14 ust. 3 tej ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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.

Struktura regulacji zawartej w art. 14 w/w ustawy wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc „dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia” (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 w/w ustawy kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (art. 13).

Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę podziela stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001r. w sprawie o sygn. akt III CZP 66/01, opubl. OSNC 2002/9/109 zgodnie, z którym przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020.611 – t.j.) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy – por. postanow. SN z dnia 3 czerwca 2011r. w sprawie o sygn. akt III CSK 330/10, opubl. L. (...) nr (...), wyrok SN z dnia 26 lipca 2004r. w sprawie o sygn. akt V CA 1/04, opubl. L. (...)nr (...)

W stosunku do pozwanych P. W., M. W. oraz mał. K. W. (1) i A. W. nie występuje ani obligatoryjne ani fakultatywne przesłanki przyznania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przewidziane w art. 14 ust. 3 i 4 w/w ustawy, natomiast pozwani E. W. i K. W. (2) nie posiadają atrybutu lokatora, który stanowi warunek konieczny rozważań przyznania takiego uprawnienia.

W szczególności wymaga również wyeksponowania, iż pozwani P. W., M. W. oraz mał. K. W. (1) i A. W. nie zamieszkują przedmiotowej nieruchomości przez dłuższy okres, a pobyt pozwanego P. W. w kraju ma charakter okazjonalny, natomiast pozwani E. W. i K. W. (2) uzyskali dostęp do spornej nieruchomości bez jakiegokolwiek tytułu prawnego.

Niezależnie od powyższego pozwani każdy z nich mają możliwość do zamieszkania w innej nieruchomości. Pozwani mają zatem zabezpieczone potrzeby lokalowe i niezależnie od tego w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych przez pozwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających ich zobowiązań mają oni wspólnie obiektywną możliwość zawarcia na warunkach cen wolnorynkowych umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

Obowiązkiem pozwanych było też wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność ich twierdzeń o faktach, czemu nie sprościli w warunkach niniejszego postępowania (art. 232 kpc i art. 6 kc).

Zgodnie bowiem z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc., art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw

sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w B. z dnia 28sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl.L. (...) nr (...)).

O kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1 kpc w z art. 98 § 1 – 3 kpc i z w zw. z art. 105 § 1 i 2 kpc oraz w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800 ze zm.) oraz w oparciu o treść art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2020.755 – j.t. ze zm.) i art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2020.1546 – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.