

**Sygn. akt I C 2098/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 2 lipca 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 2 lipca 2021r. w K.

sprawy z powództwa **Fundacji Z (...) z/s w K. (KRS (...))**

przeciwko pozwanym **A. W. (PESEL (...)) i Ł. W. (PESEL (...)) oraz mał. K. W. (PESEL (...))**

przy udziale interwenienta ubocznego **Gminy L. ((...))**

o nakazanie

1. nakazuje pozwanym A. W. i Ł. W. oraz mał. K. W., ażeby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Fundacji Z (...) z/s w K. lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...), oznaczony w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 46,59m<sup>2</sup>,
2. orzeka, iż mał. K. W. oraz sprawującej nad nią opiekę pozwanej A. W. i pozwanemu Ł. W. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych Ł. W. oraz mał. K. W. oraz sprawującej nad nią opiekę pozwanej A. W. do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kaliszu od interwenienta ubocznego Gminy L. kwotę 40,00zł (czterdzieści złotych 00/100) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od interwencji ubocznej,
5. zasądza solidarnie od pozwanych A. W. i Ł. W. oraz mał. K. W. na rzecz:
  - powoda Fundacji Z (...) z/s w K. kwotę 587,06zł (pięćset osiemdziesiąt siedem złotych 06/100) 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,
  - interwenienta ubocznego Gminy L. kwotę 280,00zł (dwieście osiemdziesiąt 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 2098/20**

## UZASADNIENIE

W dniu 1 grudnia 2020r. powód Fundacja Z (...) z/s w K. skierował do tut. Sądu w stosunku do pozwanej A. W. żądanie nakazania opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w L. na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) 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 pozwaną, że w okolicznościach dotyczących sytuacji faktycznej pozwanej ujawniły się podstawy wskazujące na ustanie stosunku obligacyjnego i że pozwana posiada pozostającą w jego zarządzie nieruchomość lokalową, po ustaniu łączącego powoda z pozwaną stosunku obligacyjnego, bez tytułu prawnego.

Do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda wstąpiła Gmina L..

Interwenient uboczny pozostawił do uznania Sądu kwestię rozstrzygnięcia w przedmiocie eksmisji oraz wniósł o nieprzyznawanie pozwanym uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2021r. powód wniósł o wezwanie do udziału w postępowaniu w charakterze pozwanych Ł. W. i mał. K. W..

Postanowieniem z dnia 20 maja 2021r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 2098/20 zwolnił pozwaną A. W. od kosztów sądowych w całości oraz oddalił jej wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

W odpowiedzi na pozew pozwani A. W. działająca również w imieniu i na rzecz mał. pozwanej K. W. oraz Ł. W. 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 Fundacja Z (...) z/s w K. jest dysponentem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny o pow. 46,59m<sup>2</sup> znajdujący się na nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...)

W dniu 31 grudnia 2019r. powód Fundacja Z (...) z/s w K. zawarł z pozwaną A. W. umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości. Kontrakt wiążący strony określał przedmiot umowy, wysokość należności czynszowych, prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy. Umowa miała charakter terminowy od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 30 czerwca 2020r.

Stosunek najmu ustał w dniu 30 czerwca 2020r.

Obecnie pozwani A. W. oraz jej dzieci Ł. W. i mał. K. W. posiadają przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 10-12, wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu k. 13-14, 16-17, przesłuchanie pozwanej A. W. k. 130-130v 00:04:04-00:12:27, przesłuchanie pozwanego Ł. W. k. 130v 00:12:27-00:16:55)

Pozwana A. W. korzysta z form pomocy społecznej i pobiera z (...) w L. zasiłek rodzinny, świadczenie wychowawcze i świadczenie dobry start, natomiast tego typu świadczenia nie przysługują pozwanemu Ł. W..

Pozwani A. W. i Ł. W. nie pobierają świadczeń z zabezpieczenia społecznego.

Pozwana A. W. obecnie podjęła zatrudnienia na czas oznaczony z wynagrodzeniem minimalnym w stosunku miesięcznym, natomiast pozwany Ł. W. obecnie poszukuje pracy. Pozwana mał. K. W. kontynuuje naukę.

Pozwani A. W. i Ł. W. nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoby bezrobotne.

(inf. PUP w K. k. 28, 81, 105, inf. (...) k. 38-41, 109, inf. ZUS k. 43, 122, przesłuchanie pozwanej A. W. k. 130-130v 00:04:04-00:12:27, przesłuchanie pozwanego Ł. W. k. 130v 00:12:27-00:16:55)

Pozwani nie posiadają żadnych nieruchomości oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innym lokalu. Potrzeby lokalowe pozwanych nie mogą być również zabezpieczone przez osoby z ich środowiska rodzinnego. Pozwani w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających ich zobowiązań nie mają obiektywnej możliwości nabycia na własność innego lokalu.

(przesłuchanie pozwanej A. W. k. 130-130v 00:04:04-00:12:27, przesłuchanie pozwanego Ł. W. k. 130v 00:12:27-00:16:55)

### **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 pozwaną A. W. istniała ważna i skuteczna umowa najmu nieruchomości w rozumieniu art. 659 kc w zw. z art. 680 i n. kc, która ustala wobec upływu czasu obowiązywania kontraktu oraz że pozwani w czasie istnienia stosunku obligacyjnego łączącego z powodem posiadali atrybut lokatorów, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 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. ze zm.), a obecnie pozwani posiadają nieruchomość powoda bez tytułu prawnego.

Wobec konstatacji, że stosunek obligacyjny, który uprawniał pozwanych do korzystania z nieruchomości powoda ustala, 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 pozwanym 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. ze zm.) 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 rażąco wykraczające 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. ze zm.) 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. LEX nr 885041, wyrok SN z dnia 26 lipca 2004r. w sprawie o sygn. akt V CA 1/04, opubl. LEX nr 503242.

W ocenie Sądu w stosunku do pozwanych mał. K. W. oraz sprawującej nad nią opiekę pozwanej A. W. oraz pozwanego Ł. W. występują fakultatywne przesłanki przyznania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przewidziane w art. 14 ust. 3 w/w ustawy.

Niezależnie od powyższego pozwani nie są uprawnieni i nie mają możliwości do zamieszkania w innej nieruchomości. Pozwani nie posiadają żadnych nieruchomości oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innym lokalu. Potrzeby lokalowe pozwanych nie mogą być również zabezpieczone przez osoby z ich środowiska rodzinnego. Pozwani w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających ich zobowiązań nie mają obiektywnej możliwości nabycia na własność innego lokalu bądź zawarcia na warunkach cen wolnorynkowych umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

W takich warunkach, gdzie pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do innej nieruchomości, która zabezpiecza ich potrzeby mieszkaniowe oraz w których ujawniły się okoliczności fakultatywnego przyznania im prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego Sąd pozytywnie rozstrzygnął o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stosownie do treści art. 14 ust.1 zd. 2 w/w ustawy obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Z uwagi na orzeczenie eksmisji Sąd stosownie do treści art. 14 ust. 6 w/w ustawy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu, co do pozwanego do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

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 i art. 5 ust. 2 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.