

UZASADNIENIE

Powodowie B. C. i P. C. wniesli ostatecznie o nakazanie pozwanym M. M. (1) i S. M. aby opuścili, opróżnili i wydali powodom lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w O. oraz o braku uprawnienia pozwanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto wniesli o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powodowie wskazali, że są właścicielami wskazanego lokalu. W związku z zakończeniem umowy z poprzednimi najemcami powodowie umieścili w Internecie ogłoszenie, na które odpowiedziała T. Ś.. Podczas spotkania z powodami wymieniona oświadczyła, że jest zainteresowana najmem tego lokalu, jednakże nie dla siebie a swojego kuzynostwa, jako których wskazała pozwanych. Pozwani zajęli przedmiotowy lokal bez uprzedniego kontaktu z powódką. Co więcej w rzeczywistości okazało się, że pozwani nie są w żaden sposób spokrewnieni z T. Ś.. Z ich relacji wynikało, że zajmowali oni lokal położony w O. przy ul. (...), który w drodze licytacji komorniczej nabyła wymieniona. Chcąc usunąć pozwanych z lokalu T. Ś. posłużyła się sporządzonym z powódką oświadczeniem, które miało stanowić dowód na rzekome znalezienie pozwanym lokalu zastępczego i miało wprowadzić pozwanych do lokalu powódki. Pozwani odmówili zawarcia umowy najmu z powodami, a także odmówili uiszczania jakichkolwiek opłat mieszkaniowych. Zdaniem powodów słusznym jest zatem stwierdzenie, że pozwanym nie przysługuje jakikolwiek tytuł prawny do zajmowanego lokalu, co z kolei czyni zasadnym żądanie niniejszego pozwu. (k. 3-5, 118-120v.)

Pozwani uznali roszczenie w części dotyczącej żądania opróżnienia, opuszczenia i wydania przez nich przedmiotowego lokalu. Wniesli jednak o przyznanie im prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i odroczenia eksmisji na okres 2 miesięcy celem umożliwienia znalezienia mieszkania. Domagali się również zwolnienia ich od kosztów procesu w całości.

Pozwani wskazali, że T. Ś. nie poinformowała ich o konieczności zawarcia z powodami umowy najmu, ani o ustaleniach, jakie poczyniła z powódką. Korzystając z nieporadności pozwanych wymieniona wprowadziła pozwanych do lokalu przy ul. (...), jednocześnie wprowadzając powodów w błąd co do sytuacji pozwanych. Dodatkowo strona pozwana wskazała, że okoliczności leżące po jej stronie uzasadniają przyznanie pozwanym prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. (k. 96-99, 128-130)

Interwenant uboczny po stronie powoda - Gmina O. - wniosła o nieprzyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego i zasądzenie kosztów interwencji ubocznej (k. 105-105v.).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani M. M. (1) i S. M. byli właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Lokal ten w drodze licytacji komorniczej nabyła T. Ś.. Po nabyciu przedmiotowego lokalu przez wymienioną pozwani nadal w nim zamieszkiwali.

(bezsporne)

Powodowie są właścicielami lokalu położonego w O. przy ul. (...).

(dowód: wydruk z księgi wieczystej k. 10-14, umowa k. 15-18, 19-20)

Z uwagi na zakończenie umowy z poprzednimi najemcami powodowie umieścili ogłoszenia stanowiące ofertę najmu przedmiotowego lokalu. W dniu 25 maja 2020r. na ogłoszenie odpowiedziała T. Ś., która w trakcie spotkania z powódką w dniu 26 maja 2020r. oświadczyła, że jest zainteresowana najmem tego mieszkania, jednakże nie dla siebie a swojego kuzynostwa, tj. M. i S. M., którzy do czasu uzyskania kredytu na zakup własnego mieszkania rzekomo zmuszeni byli do wynajęcia lokum tymczasowego. Wymieniona oświadczyła również, że kuzynostwo poprosiło ją

wyłącznie o znalezienie odpowiedniego lokalu, zaś umowa najmu miała zostać zawarta już przez nich samych. Powódka ustaliła z T. Ś., że w zamian za najem lokalu na okres 1 miesiąca (w tym czasie przyszli najemcy mieli zawrzeć z powódką umowę najmu i wprowadzić się) wpłaci kwotę odpowiadającą kwocie miesięcznego czynszu (tj. 1.200 zł) oraz kaucję w wysokości 1.000 zł. Wymieniona przekazała powódce wskazane kwoty, zaś powódka wydała jej klucze do lokalu. Jednocześnie zobowiązała się poinformować powódkę o dacie przyjazdu pozwanych.

(dowód: oświadczenie k. 21, wydruk korespondencji elektronicznej k. 26)

T. Ś., przy pomocy osób trzecich, przewiozła rzeczy pozwanych do mieszkania przy ul. (...) i wydała im klucze do tego lokalu, nie informując o tym fakcie powódki. W dniu 3 czerwca 2020r. powódka podczas wizyty w lokalu dowiedziała się, że lokal ten zajęty został przez pozwanych. Dowiedziała się także o aktualnej sytuacji mieszkaniowej pozwanych oraz o tym, że nie są oni spokrewnieni z T. Ś.. Pozwani odmówili zawarcia z powodami umowy najmu lokalu, który zajmują bez tytułu prawnego. Nie płacą czynszu ani nie ponoszą kosztów związanych eksploatacją lokalu.

(bezsporne)

Pismem z 21 lipca 2020r. powodowie wezwali pozwanych aby opuścili, opróżnili i wydali powodom lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w O. w terminie 3 dni od daty otrzymania wskazanego pisma, jednakże pozwani nie spełnili żądania.

(bezsporne; ponadto wezwanie k. 22-22v.)

Pozwani nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych Miejskiego Urzędu Pracy w O.. Korzystają ze świadczeń pomocy społecznej. Pobierają świadczenie emerytalne, przy czym świadczenie pozwanej wynosi 1.260,35 zł miesięcznie, zaś pozwanego 878,81 zł.

Pozwany S. M. od 1994r. posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności oraz o stałej niezdolności do pracy. Ponadto pozwany doznał udaru mózgu z niedowładem połowicznym prawostronnym. Cierpi też na padaczkę. Pozwany jest regularnie hospitalizowany i nie potrafi samodzielnie się poruszać.

(dowód: pismo k. 45, 47, 87, 89, dokumentacja medyczna k. 100-103, 131-133)

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotowe powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny przedmiotowej sprawy Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano i które dodatkowo nie budziły wątpliwości Sądu.

W oparciu o przepis art. 235² § 1 pkt 2 kpc pominięto dowód z zeznań świadków i przesłuchania stron jako mający wykazać fakt bezsporny w sprawie.

Podstawę prawną roszczenia powodów stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Pozwani uznali powództwo co do żądania opróżnienia, opuszczenia i wydania powodom lokalu, wnosząc jednocześnie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego (k. 96). Na dalszym etapie postępowania pozwani wnieśli o odroczenie wykonania wyroku na okres 2 miesiący od dnia uprawomocnienia się orzeczenia (k. 128 i k. 134v.).

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal nie posiadając tytułu prawnego wobec powodów. Lokal ten wynajęła od powodów na okres 1 miesiąca T. Ś., która jako najemca wprowadziła do niego pozwanych. Bez znaczenia w niniejszej sprawie pozostaje przy tym okoliczność, że pozwani mogli być wprowadzeni przez wymienioną w błąd, pozostając w przekonaniu, że lokal ten jest lokalem zastępczym,

zorganizowanym im przez wymienioną. W chwili zakończenia umowy zawartej przez T. Ś. z powodami, pozwani – odmawiając zawarcia umowy najmu - utracili prawo do zamieszkiwania w tym lokalu.

W konsekwencji żądanie powodów nakazania pozwanym opuszczenia i wydania im przedmiotowego lokalu zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwani domagali się przyznania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego a także ewentualnego odroczenia eksmisji (w przypadku nieprzyznania lokalu socjalnego) na okres 2 miesięcy.

Pozwani niewątpliwie byli lokatorami w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2019.0.1182 t.j.). Zgodnie z definicją wyrażoną w art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy za lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W zakresie orzeczenia o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego definicja ta obejmuje również osoby, które korzystają lub korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia. W niniejszej sprawie, mimo tego, że pozwani nie zawierali umowy bezpośrednio z powodami, to jednak wraz z przekazaniem im kluczy przez ówczesną najemczynię (T. Ś.) lokal ten został im oddany w użyczenie. Ich prawo do korzystania z lokalu trwało najpóźniej do dnia 30 czerwca 2020r. (tj. chwili zakończenia najmu przez wymienioną).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3).

Ustawa zawiera także katalog osób przypadków, gdy przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu jest obligatoryjne (art. 14 ust. 4). W niniejszej jednak sprawie artykuł ten nie ma zastosowania, albowiem lokal stanowiący własność powodów nie wchodzi do publicznego zasobu mieszkaniowego i nie jest także lokalem opisanym w art. 14 ust. 7 ww. ustawy.

W niniejszej sprawie sąd nie znalazł podstaw do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Wskazać bowiem należy, że pozwani wprowadzając się do lokalu powodów nie wykazali minimum staranności jakie winny cechować lokatorów. Nie upewnili się czy przekazująca im klucze ma tytuł prawny do lokalu i czy uprawniona jest do oddawania im tego lokalu w użyczenie. Sąd miał też na względzie fakt, że pozwani konsekwentnie odmawiali powodom zawarcia umowy najmu lokalu już po tym, jak ich obecność w tym lokalu została ujawniona przez powodów. Konsekwentnie także odmawiali jakiegokolwiek zapłaty za korzystanie z lokalu i zwrotu kosztów jego utrzymania (w tym opłat eksploatacyjnych), pomimo faktu, że uzyskują miesięczny dochód. W konsekwencji powodowie pozbawieni są obecnie możliwości swobodnego dysponowania stanowiącą ich własność nieruchomością, a co więcej zmuszeni są ponosić koszty utrzymania tego lokalu, pomimo zamieszkiwania w nim przez pozwanych. Przyznać należy słuszność stanowisku powodów, że takie zachowanie dłużników nie może być premiowane kosztem społeczeństwa, w szczególności, że jego zdecydowana większość aby nabyć własny lokal mieszkalny zmuszona jest zaciągać znacznej wysokości zobowiązania kredytowe.

Reasumując powyższe Sąd uznał żądanie pozwanych w zakresie przyznania im uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego za nieuzasadnione (pkt II).

Sąd nie uwzględnił także żądania pozwanych odroczenia wykonania wyroku. Zgodnie bowiem z art. 15 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych - w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu (...)19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 102 kpc (pkt III). Pozwani przegrali wprawdzie niniejszy proces, jednakże zdaniem Sądu wskazana przez nich sytuacja życiowa i materialna przemawiała za słuszością nieobciążania kosztami. Sąd zważył bowiem, iż pozwani osiągają dochody, które umożliwiają im pokrycie wyłącznie swoich podstawowych potrzeb bytowych (w tym zamieszkania) oraz kosztów leczenia.

W zakresie wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla pozwanych orzeczono w oparciu o §2 i §13 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (pkt IV).

/-/ SSR Piotr Żywicki

ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować;
- 2) doręczyć pełn. powodów;
- 3) z apelacją lub za 14 dni;

O., 08 marca 2021 r.