

Sygnatura akt *IC 90/15*

**WYROK-zaoczny wobec D. W.**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

P., dnia 7 czerwca 2016 r.

**Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu I Wydział Cywilny**

**w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR Ewa Markowicz**

Protokolant: Anna Skrzypczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 czerwca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa M. S. i P. S.

przeciwko S. J. i D. W.

przy interwencji ubocznej Miasta P. po stronie powodów

-o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym opuścić, opróżnić i wydać powodom lokal mieszkalny numer (...) położony w P. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwanemu S. J. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 354 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. zasądza od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 160 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**SSR Ewa Markowicz**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w tut. Sądzie powodowie M. S. i P. S. wnieśli o nakazanie pozwanym S. J. i D. W., aby opuścili, opróżnili wydali powodom lokal mieszkalny oznaczony nr (...) przy ul. (...) w P., a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powództwa powodowie wskazali, iż są właścicielami ww. lokalu. Lokal ten jest zajmowany przez pozwanych bez podstawy prawnej. S. J. był najemcą lokalu w okresie od 1 lipca 2008 roku do 30 lipca 2013 roku. Mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu pozwani tego nie uczynili.

**Pozwany S. J. w odpowiedzi na pozew** (k. 43-44) wniósł o oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od powodów na swą rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Nadto pozwany złożył wniosek o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego rozpoznania powództwa o ustalenie stosunku najmu. Pozwany argumentował, iż przysługuje mu skuteczne względem powodów prawo do spornego lokalu, który zajmował także po zakończeniu umowy najmu. W ocenie pozwanego doszło bowiem do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony na mocy art. 660 zd. 2 kc.

**W piśmie z 18 czerwca 2015 roku (k. 57-58) interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiło Miasto P.,** wnosząc o oddalenie powództwa, a w razie jego uwzględnienia o orzeczenie braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz interwenienta ubocznego wg norm przepisanych.

Postanowieniem z 3 lipca 2015 roku (k. 65) Sąd zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 2080/14 toczącej się przed tut. Sądem.

W piśmie z 26 czerwca 2015 roku (k. 74-75) powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko, a nadto wnieśli o orzeczeniu przez Sąd braku prawa pozwanych do lokalu socjalnego.

Postanowieniem z 4 marca 2016 roku Sąd podjął postępowanie w niniejszej sprawie (k. 82).

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymywały początkowo zajęte stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są od sierpnia 2014 roku współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), w której znajduje się lokal nr (...) zajmowany przez pozwanych.

Bezsporne, a nadto dowód: zeznania po wódki (k. 117 w zw. z k. 63 ), odpis z KW (...) (k. 10-13 )

Pozwany S. J. w okresie od 1 lipca 2008 roku do 30 lipca 2013 roku był najemcą w/w lokalu mieszkalnego. Umowa najmu została zawarta pomiędzy pozwanym, a poprzednim właścicielem lokalu J. K..

Bezsporne, a nadto dowód: zeznania po wódki ( k. 117 w zw. z k. 63)

Pozwany D. W. zamieszkał w spornym lokalu w lutym 2014 roku, za zgodą S. J..

Bezsporne,

Pismem z 31 października 2014 roku powodowie wezwali D. W. do wydania, opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 7 dni.

Bezsporne, a nadto dowód: wezwanie z 31.10.2014r. wraz z dowodem doręczenia (k. 4-5v)

Pozwani nadal zajmują sporny lokal. Zadłużenie w opłatach za lokal wynosi ok. 10.000,00 zł.

Bezsporne, a nadto dowód: zeznania powódki (k. 117 w zw. z k. 63)

Powód złożył w tut. Sądzie pozew o ustalenie istnienia stosunku najmu spornego lokalu. Niniejsza sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 2080/14. Wyrokiem z 2 kwietnia 2015 roku Sąd oddalił powództwo. Orzeczenie jest prawomocne.

Bezsporne

Pozwany S. J. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Pozwany nie korzystał z pomocy (...) Centrum (...) ani Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

Pozwany D. W. nie figuruje w rejestrze jako osoba bezrobotna. Pozwany nie korzystał z pomocy (...) Centrum (...) ani Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

Bezsporne, a nadto dowód: pismo (...) z 21.4.2016r. (k. 10 1), pis mo (...) z 12.5.2015r. (k. 42), pismo PUP z 11.5.2015r. (k. 41 ) , pismo PUP z 20.4.2016r. (k. 103 ) , pis mo (...) z 21.4.2016r. (k. 105),

Przechodząc do **oceny materiału dowodowego** należy wskazać, iż niniejszej sprawie, w związku ze stanowiskiem stron, stan faktyczny, co do wszystkich istotnych elementów był bezsporny. Treść dokumentów prywatnych i urzędowych wymienionych powyżej oraz autorstwo ich poszczególnych zapisów nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron procesu, wobec czego Sąd nie miał powodów, by nie oprzeć na nich swych ustaleń faktycznych. Sąd nie znalazł przy tym żadnych innych okoliczności, które spowodowałyby, iż przedłożonym dokumentom prywatnym – stanowiącym dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w danym dokumencie, czy też urzędowym – korzystającym z domniemania prawdziwości i autentyczności, należałoby odmówić przymiotu wiarygodności. Ponadto, wskazać należy iż niekwestionowanie przez którąkolwiek ze stron kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliło Sądowi na uznanie tychże kserokopii za dowody pośrednie istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Nadto, Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron ograniczony do przesłuchania powódki M. S. (k. 117 w zw. z k. 63). Sąd uczynił podstawą ustaleń faktycznych zeznania powódki, gdyż były one logiczne, spójne i zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa wniosła o nakazanie pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

W myśl art. 675 § 1 k.c. (w zw. z art. 380 k.c.) po zakończeniu stosunku najmu, najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, przy czym, jeżeli najemca oddał osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek ten ciąży także na tej osobie (art. 675 § 2 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, iż powodowie są właścicielami przedmiotowego lokalu, a więc ich roszczenie znajdowało także oparcie w dyspozycji art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż 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.

Poza sporem w niniejszej sprawie był fakt, iż pozwany S. J. zawarł z poprzednim właścicielem lokalu umowę najmu na czas określony od 1 lipca 2008 roku i 30 lipca 2013 roku. Pozwany wskazywał, iż posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu bowiem umowa najmu zawarta na czas określony przekształciła się w umowę zawartą na czas nieokreślony. Przed tut. Sądem toczyło się w tym przedmiocie postępowanie z powództwa S. J., które zakończyło się prawomocnym oddaleniem roszczenia.

Tym samym nie można uznać, że umowa najmu przekształciła się w umowę na czas nieokreślony, a zatem stosunek najmu zakończył się 30 lipca 2013 roku. W związku z powyższym należy stwierdzić, że pozwanemu S. J. nie przysługuje już skuteczne względem powodów uprawnienie do władania lokalem i zajmuje on lokal bez tytułu prawnego.

Odnośnie pozwanego D. W. należy wskazać, iż także nie ma on tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, bowiem wprowadził się do niego już po zakończeniu trwania umowy najmu zawartej na czas określony. Co więcej D. W. nigdy nie był lokatorem w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego umowy najmu lokali socjalnych są zawierane na czas oznaczony i przepisy niniejszej ustawy nie mają w jego przypadku zastosowania.

W związku z powyższym Sąd w punkcie 1 wyroku nakazał pozwanym puścić, opróżnić i wydać powodom lokal mieszkalny numer (...) położony w Poznaniu przy ul. (...). Z uwagi na treść art. 339 § 1 k.p.c., w związku z prawidłowym doręczeniem pozwanemu D. W. odpisu pozwu, wezwania na rozprawę w i brakiem jakiegokolwiek ustosunkowania się do twierdzeń pozwu oraz niestawiennictwem tego pozwanego, Sąd wydał wobec daniela W. wyrok zaoczny.

W rozpoznawanej sprawie należało także rozważyć, czy pozwanym przysługiwało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż z uwagi na to, że D. W. nie był lokatorem w rozumieniu wyżej przytoczonej ustawy, przepisy dotyczące przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego nie miały wobec niego zastosowania.

Z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów korzystają tylko lokatorzy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21.06.2001r. Przepis art. 2 ust. 1 pkt 1. definiuje jako lokatorów najemców lokalu lub osoby używające lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a więc wyraźnie ogranicza krąg osób, którym ustawa udziela ochrony, do tych, które dysponują (dysponowały) tytułem prawnym do lokalu. Art. 14 zamieszczony jest w rozdziale 2 "Prawa i obowiązki lokatorów oraz ochrona ich praw", co wyraźnie przemawia na rzecz tezy, że osobami, których przepis ten dotyczy, są tylko lokatorzy odpowiadający definicji ustawowej, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2001r., III CZP 66/01, publ. OSNC 2002/9/106 oraz dalsze orzecznictwo Sądu Najwyższego tam wskazane).

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazano opuszczenie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Ponadto, jak wynika z przepisu art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy Sąd nie może orzec 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.

Pozwany S. J. w toku postępowania nie nakreślił swojej sytuacji materialnej, nie wskazywał, iż nie ma on środków do życia, a nadto w toku procesu nawet nie złożył wniosku o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. Z ustaleń Sądu poczynionych z urzędu, pozwany ten nie widnieje w rejestrze osób bezrobotnych, a także nigdy nie korzystał ze świadczeń pomocy społecznej. Wobec powyższego i braku wykazania przez pozwanego, iż jego sytuacja majątkowa czy też osobista jest ciężka, Sąd nie znalazł podstaw, by przyznać mu uprawnienie do lokalu socjalnego. Tym samym w punkcie 2 wyroku orzekł, że S. J. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c w związku z § 10 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zasądając od pozwanych na rzecz powódki kwotę 354,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na niniejsze koszty złożyły się: kwota 200,00

zł tytułem zwrotu opłaty sądowej, kwota 34,00 zł tytułem dwóch opłat skarbowych od pełnomocnictwa oraz kwota 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W punkcie 4 wyroku Sąd, na podstawie w/w przepisów, zasądził od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 160,00 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 40,00 zł tytułem opłaty od interwencji ubocznej.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Ewa Markowicz