

Sygn. akt: I C 135/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Raducha-Modrzejewska
Protokolant:	sekr. sądowy Monika Rembowska

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2015 r. na rozprawie, w O.

sprawy z powództwa **Miasta O.**

przeciwko **H. S., J. S., A. S., P. S., B. S., małoletnim K. S. (1) i K. S. (2) reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego B. S.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. Nakazuje pozwanym **H. S., J. S., A. S., P. S., B. S. oraz małoletnim K. S. (1) i K. S. (2)** opróżnić z osób i rzeczy oraz wydać powodowi **Miastu O.** lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w O. składający się z dwóch pokoi i kuchni, przedpokoju, wc oraz łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 49,5 m².
2. Przyznaje pozwanym **J. S., P. S., B. S. oraz małoletnim K. S. (1) i K. S. (2)** prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
3. Zasądza solidarnie od pozwanych **H. S., J. S., A. S., P. S., B. S. oraz małoletnich K. S. (1) i K. S. (2)** na rzecz powoda **Miasta O.** 220 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 135/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 marca 2015 roku, wniesionym przeciwko H. S., J. S., A. S., P. S., B. S., małoletnim K. S. (1) i K. S. (2) reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego B. S. strona powodowa Miasto O. wniosło o orzeczenie eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) przez nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokal mieszkalnego wraz z osobami i rzeczami prawa je reprezentującymi.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że na podstawie Decyzji Nr (...) z dnia 12 listopada 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego ze względu na zły stan techniczny budynku, nakazał powodowi rozbiórkę przedmiotowego lokalu. W związku z planowaną rozbiórką lokalu przy ulicy (...) w O. powód zaproponował pozwanym zamianę w/w lokalu na następujące lokale położone: przy ul. (...) w O. oraz (...)w O..

W związku z tym, iż pozwani odmówili przyjęcia w/w lokali mieszkalnych wskazanych przez powoda, a powód nie dysponuje innymi mieszkaniami zamiennymi, powód wypowiedział w dniu 23.10.2014 r. oraz w dniu 26.11.2014 r. umowę najmu przedmiotowego lokalu.

Pełnomocnik pozwanych H. S., J. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu złożonej odpowiedzi na pozew podniósł, iż pozwani przyznają, że wraz z pozostałymi wymienionymi w pozwie osobami zamieszkują lokal nr (...) w wielorodzinnym budynku posadowionym przy ul. (...) w O.. Pozwani podnoszą przy tym, że w lokalu tym zamieszkują wraz z rodziną od ponad pięćdziesięciu lat, podstawą zamieszkiwania były umowy najmu kilkakrotnie zawierane z Miastem O.. Pozwani przyznają także, iż ostatnia umowa najmu, zawarta w dniu 29 grudnia 2004 r. na czas nieokreślony, została im wypowiedziana w dniu 27 października 2014 r., ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 r., z uwagi na fakt, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję nakazującą opróżnienie budynku ze względu na jego zły stan techniczny. Pozwani przyznają również to, że Miasto dwukrotnie proponowało im przydział innego lokalu, przy Pl. W. (...) oraz przy ul. (...), w obu przypadkach propozycje dotyczyły lokali socjalnych, a proponowany czas wynajmu w pierwszym wypadku określono na 3 lata, w drugim zaś - wpisano „na okres maksymalnie do 3 lat”. Przynajmniej z tej przyczyny pozwani nie zgodzili się na zawarcie proponowanych im umów.

Z początkiem lutego 2015 r. mieszkanie pozwanych odwiedził jeden z pracowników Urzędu Miasta wraz z osobami towarzyszącymi i w trakcie rozmowy zaproponował pozwanym przydział lokalu mieszkalnego - nie socjalnego, w budynku przy pl. (...) w O., z zastrzeżeniem, że Pozwani sami przeprowadzą remont tego lokalu. Pozwani wyrazili zgodę, formalnie ustalenia te potwierdzić miało oficjalne pismo z Urzędu Miasta. Jednak zamiast wspomnianej propozycji, pismem z dnia 11 lutego 2015 r. strona powodowa zaproponowała pozwanym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w O.. Pozwani pismem z dnia 12 lutego odmówili przyjęcia tegoż lokalu, ponieważ poza innym od wcześniejszych adresem proponowanego im lokalu, nie dostrzegli różnic w treści pisma, w stosunku do dwu poprzednich formalnych propozycji.

Błąd, pod wpływem którego działali odrzucając propozycje z dnia 11 lutego 2015 r. został spostrzeżony przez ich pełnomocnika, dopiero podczas sporządzania odpowiedzi na pozew. Z tej przyczyny w dniu 23 marca 2015 r., w piśmie skierowanym do Burmistrza Miasta O., działający w imieniu Pozwanych H. S. i J. S. pełnomocnik odstąpił od złożonego przez nich oświadczenia woli, wskazując na błąd pod wpływem którego zostało ono złożone. Konkretnie chodziło o to, że tym razem Miasto proponowało zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, bez ograniczenia czasu trwania umowy, czego Pozwani nie dostrzegli i odrzucili propozycję działając w przekonaniu, że również ona dotyczy lokalu socjalnego.

Pozwany P. S. w imieniu swoim i małoletnich dzieci wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwane A. S. i B. S. nie zajęły stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. zawarło w dniu 29.12.2004 r. z pozwaną H. S. umowę najmu na podstawie której oddało pozwanej do użytkowania lokal nr (...) w budynku położonym w O. przy ul. (...).

Przedmiotowy lokal wraz z głównym najemcą zamieszkują pozostali pozwani.

Dowód: umowa najmu (k.11-11v), okoliczność bezsporna

Powód jest właścicielem wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego, natomiast Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o., jest na mocy umowy zawartej z powodem, zarządcą lokalu.

Dowód: umowa z dnia 16 stycznia 2012 r. (k. 22-24), okoliczność bezsporna.

Decyzją Nr (...) z dnia 12 listopada 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego ze względu na zły stan techniczny budynku, nakazał powodowi rozbiórkę przedmiotowego lokalu.

Dowód: Decyzja Nr (...) z dnia 12 listopada 2012 r.(k.9), okoliczność bezsporna.

Pismami z dnia 23.10.2014 r. i 26.11.2014 r. powód wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O..

Dowód: pismo z dnia 23.10.2014 (k. 14, wraz z potwierdzeniem odbioru) pismo z dnia 26.11.2014 (k.16)

Powód pismami z dnia 23.10.2015 r. i 19.11.2014 r. zaproponował pozwanym zawarcie umowy najmu lokali położonych przy ul. (...) w O. oraz (...) w O. w obu przypadkach na okres maksymalnie do 3 lat.

Dowód: pismo z dnia 23.10.2014 (k. 8), pismo z dnia 19.11.2014 (k. 6).

Pismem z dnia 11.02.2015 r. powód zaproponował pozwanym zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego zamiennego przy ul. (...). Lokal został przyznany w zamian za lokal, w którym obecnie zamieszkują, a który z uwagi na zły stan techniczny budynku nie może być przez nich zamieszkiwany.

Dowód: pismo z dnia 11.02.2015 r. (k.48), okoliczność bezsporna.

Pismem z dnia 12.02.2015 r. pozwani H. i J. S. oświadczyli, iż nie wyrażają zgody na jego przyjęcie.

Dowód: pismo z dnia 12.02.2015 r. k. 48v, okoliczność bezsporna.

Do dnia zakończenia sprawy pozwani nie zgłosili się do powoda celem zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego.

Dowód: okoliczność bezsporna.

Okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy pozostawały bezsporne. Sąd ustalił je na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których wiarygodności ani prawdziwości ich treści strony nie kwestionowały.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej domagającej się, aby Sąd nakazał pozwanym opróżnienie i wydanie lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tegoż przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, a żeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skutecznie względem właściciela uprawnienie do władania nią. Oddaje to istotę tego roszczenia i wskazuje, iż legitymowanym czynnie do jego wniesienia jest właściciel rzeczy, w myśl art. 6 k.c. spoczywa na nim ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Stosownie do art. 209 k.c. roszczenie windykacyjne przysługuje również każdemu ze współwłaścicieli, który może samodzielnie dochodzić wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela; fakt, że nie włada on sam lub przez inną osobę swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

Unormowane w treści przepisu art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne (rei vindicatio) pozostaje w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności art. 140 k.c. Prawo własności jest, bowiem skuteczne erga omnes (wobec wszystkich), co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności.

Bezspornie powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), który pozwani użytkują na podstawie umowy najmu z 29.12.2004 r. w zamian za płacony miesięcznie czynsz określony w tej umowie.

Zgodnie z treścią art. 11. ust. 1. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 tego artykułu oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie natomiast z treścią art. 11 ust 2 pkt 4 tej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku. Z kolei z treści art. 11ust. 9 wynika, że w wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku.

W przekonaniu Sądu w niniejszej sprawie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu łączącego strony. Decyzją Nr (...) z dnia 12 listopada 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego ze względu na zły stan techniczny budynku, nakazał powodowi rozbiórkę przedmiotowego lokalu. Pismami z dnia 23.10.2014 r. i 26.11.2014 r. powód wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O. wskazując, iż okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc. Jakkolwiek w pismach wypowiadających umowę najmu, a także w pismach z dnia 23 października 2014 r. i 19 listopada 2014 r. powód błędnie wskazuje, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, podczas gdy lokal jaki ma obowiązek, zgodnie z powołaną wyżej ustawą, zapewnić pozwanym to lokal zamienny, to jednak fakt ten nie ma znaczenia dla skutecznego rozwiązania umowy najmu, które swoją podstawę ma w treści art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W konsekwencji należało przyjąć, że wypowiedzenie umowy najmu przez powoda było w pełni uzasadnione i jest skuteczne. Pozwanym nie przysługuje żadne prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ponieważ powód skutecznie wypowiedział umowę najmu.

Bezsprzecznie pozwanym prawo do lokalu zamiennego przysługiwało i taki obowiązek spoczywał na pozwanym. Należy jednak podkreślić, iż sama realizacja obowiązku, czy też jej brak, nie powoduje, iż roszczenie powoda o eksmisję jest niezasadne. Niezapewnienie takiego lokalu powoduje jedynie brak możliwości wykonania nakazu opróżnienia.

W przekonaniu Sądu obowiązek zapewnienia takiego lokalu został przez powoda zrealizowany. Jakkolwiek trudno uznać by pisma z dnia 23.10.2014 r. i 19.11.2014 r. stanowiły skuteczną propozycję lokalu zamiennego, skoro mowa w nich o umowie najmu lokalu socjalnego i to na czas określony, to jednak pismo z dnia 11.02.2015 r. należało uznać jako skuteczną i prawidłową propozycję najmu lokalu zamiennego.

Odnosząc się natomiast do pisma, jakie w dniu 23 marca 2015 pełnomocnik pozwanych H. i J. S. złożył do Urzędu Miasta O., w którym to piśmie złożył oświadczenie o odstąpieniu od złożonego wcześniej przez pozwanych oświadczenia wolni o nie wyrażeniu zgody na przyjęcie oferowanego im lokalu zamiennego, należy zauważyć, że nie miało ono znaczenia dla przyjęcia o zrealizowaniu przez powoda obowiązku o jakim mowa w treści art. 11 ust 9 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W przekonaniu Sądu w niniejszej sprawie kwestia istnienia błędu, pod wpływem którego pozwani składali oświadczenie o odmowie zawarcia umowy nie ma znaczenia. Po pierwsze pozwani takiego oświadczenia w ogóle nie musieli składać, wystarczyłoby aby stawili się w terminie 7 dni do siedziby powoda i zawarli umowę. Fakt, iż nie stawili się i nie podpisali umowy najmu oznacza, że propozycji zawarcia umowy nie przyjęli. Co istotne do chwili zakończenia sprawy nie wyrazili zgody na zawarcie umowy najmu proponowanego im lokalu zamiennego.

Warto przy tym zauważyć, że zachowanie pozwanych w kwestii propozycji zawarcia umowy lokalu zamiennego jest niejednoznaczne. Z jednej strony pełnomocnik w ich imieniu składa pismo o odstąpieniu od oświadczenia woli, którym odmówili zawarcia umowy najmu, wskazując jednocześnie na ich błąd i chęć zawarcia takiej umowy, a z drugiej strony z wyjaśnień pozwanych, a także z ich zachowania wynika jednoznacznie, iż nie mieli oni zamiaru zawierać umowy najmu lokalu zamiennego położonego przy ul. (...). Pozwani nie zgłosili się do powoda z zamiarem zawarcia umowy, a na rozprawie wskazali, iż takiej umowy odnośnie lokalu położonego przy ul. (...) nie chcą zawierać ponieważ lokal ten

nie spełnia ich oczekiwań. Przy czym nie udowodnili by lokal proponowany im przez powoda odbiegał od standardów jakie spełniać ma lokal zamienny.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd na podstawie art. 222 k.c. nakazał stronie pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) przez nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokal mieszkalnego wraz z osobami i rzeczami prawa je reprezentującymi. Jakkolwiek pozwany P. S. wskazał na rozprawie, iż wraz z żoną i dziećmi w tej chwili wynajęli inne mieszkanie, to jednak przyznał, iż w lokalu powoda nadal jest zameldowany, nie udowodnił także, iż wyprowadził się z lokalu definitywnie opróżniając je ze wszystkich rzeczy.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. 1 sentencji wyroku.

Rozstrzygając o prawie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd uwzględnił treść przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z treścią przepisu, lokal socjalny przysługuje: kobiecie w ciąży, małoletniemu, niepełnosprawnemu 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 ubezwłasnowolnionemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie choremu, emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osobie posiadającej status bezrobotnego, osobie spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. J. S. jest osobą bezrobotną, co wynika z dołączonego do akt zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy w O. (k.57). K. S. (1) i K. S. (2) są małoletnimi, a P. S. i B. S. osobami sprawującymi nad nimi opiekę. Wobec czego Sąd orzekł o uprawnieniu tych osób do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. 2 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. (pkt.3 sentencji wyroku).