

Sygnatura akt I C 162/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2019r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Wierzba-Golicka

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Reitzig

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2019r. w Ostrzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko L. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;

2. przyznaje ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie, na rzecz adwokata T. L. kwotę (...) ((...)), brutto tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną z urzędu powódce;

3. przyznaje, ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie, na rzecz adwokata J. K. kwotę (...) ((...)), brutto tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną z urzędu pozwanemu.

Małgorzata Wierzba-Golicka

Sygn. akt. I C 162/18

UZASADNIENIE

Powódka K. K. wniosła pozew o nakazanie pozwanemu L. W. opuszczenia i opróżnienia nieruchomości położonej w D. nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą (...).

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką wyżej wymienionej nieruchomości, a pozwany zajmuje ją bez tytułu prawnego.

Powódka wystąpiła także z żądaniem ewentualnym rozwiązania stosunku prawnego i nakazania opróżnienia lokalu na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w kwocie (...),- złotych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje.

Pozwany L. W. ma 67 lat i od urodzenia zamieszkuje na nieruchomości położonej w D. nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą (...). Pozwany zajmuje w nieruchomości jeden pokój i nie korzysta z innych pomieszczeń, ma również odrębne wejście. Powódka ani ustnie, ani pisemnie nie zwracała się do pozwanego o opuszczenie nieruchomości.

Dowód: zeznania świadków: W. W. płyta CD k. 178, A. W. k. 163, D. O. k. 163 i Z. W. płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanego płyta CD k. 184, przesłuchanie powódki płyta CD k. 184.

Powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w D. nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą (...),

Okoliczność niesporna.

Ustalając powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny Sąd oparł się na zeznaniach świadków Z. W., A. W., W. W., D. O. oraz przesłuchania stron.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pozwanego, dlatego przysługuje mu ochrona przewidziana w przepisach ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla osób będących w myśl tej ustawy lokatorami.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 wyżej wymienionej ustawy za lokatora należy uważać najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy pozwany posiada tytuł prawny uprawniający ich do zajmowania nieruchomości i czy istnieją wobec tego jakiegokolwiek powody, dla których pozwany mógł odmówić wydania nieruchomości powódce.

Ustawę z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie [art. 1 a i 3] – [vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.2007r. w sprawie ICNP 66/07].

Pozwany, z uwagi na okoliczność, iż zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości od 67 lat podlega wyżej wymienionej ustawie jako lokator na podstawie art. 30 ust. 1. tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy, przez okres nie krótszy niż 10 lat, wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez Sąd opróżnienia lokalu lub, jeżeli w tym samym terminie, nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

Jak wynika więc z art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, pozwany jest lokatorem ex lege w budynku położonego w D. nr (...).

Stosunek najmu powódki z pozwanym nie uległ do chwili obecnej rozwiązaniu.

Art. 11 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy wskazuje warunki, pod jakimi skutecznie można wypowiedzieć stosunek najmu. Wypowiedzenie przez właściciela stosunku najmu może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 tej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Pozwany jest więc nadal lokatorem z mocy prawa, wobec którego nie wypowiedziano skutecznie prawa do używania lokalu, wobec czego brak podstaw do orzeczenia wobec niego eksmisji. W sytuacji, gdy pozwanego wstąpił w umowę najmu brak jest również podstaw do zobowiązania go do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zgodnie z art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z ważnych przyczyn właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Powódka występując z żądaniem rozwiązania umowy na podstawie wyżej wymienionego przepisu nie wskazała, jakie ważne przyczyny miałyby być podstawą rozwiązania stosunku najmu. Sąd mając na względzie, iż powódka nie mieszka w przedmiotowym lokalu, ani też nie zamierza w nim zamieszkać, a dla pozwanego jest to jedyne miejsce zamieszkania, nie stwierdził istnienia podstaw do rozwiązania stosunku najmu.

Z powyższych względów Sąd uznał żądania pozwu jako bezzasadne i oddalił powództwo, o czym orzeczono w punkcie 1 sentencji niniejszego wyroku.

W pkt 2 wyroku przyznano na rzecz adwokata T. L. kwotę (...) złotych tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanym ustaloną na podstawie § 8 pkt 1 w związku z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

W pkt 3 wyroku przyznano na rzecz adwokata J. K. kwotę (...) złotych tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanym ustaloną na podstawie § 8 pkt 1 w związku z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Małgorzata Wierzba-Golicka