

Sygn. akt I C 570/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 07.07.2022 r. w Giżycku

sprawy z powództwa Gminy G. w G.

przeciwko K. Z., E. Z. (1), P. Z.

o wydanie lokalu

I. Nakazuje pozwanym K. Z., E. Z. (1), P. Z., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie G. w G. lokal mieszkalny położony w (...)/(...).

II. Orzeka, że pozwanym K. Z., E. Z. (1), P. Z. przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz wstrzymuje wykonanie wyroku wobec w/w pozwanych do czasu zaoferowania lokalu socjalnego przez Gminę G..

III. Odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt. I C 570/21

UZASADNIENIE

Powód – Gmina G. - wniósł o nakazanie pozwanym K. Z., E. Z. (1) i P. Z. opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego położonego w (...)/(...). W uzasadnieniu powód podał, że pozwani byli najemcami przedmiotowego lokalu komunalnego; pozwani zalegali z zapłatą czynszu; powód wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem na 30.09.2020r., a od 01.10.2020r. pozwani zajmują lokal bezumownie.

Pozwani – K. Z., E. Z. (1) i P. Z. - nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwani potwierdzili otrzymanie wypowiedzenia umowy najmu oraz istnienie zadłużenia, co do którego wszakże wskazali, że zostało ono spłacone. Nadto pozwani wskazali, że chcieliby wykupić lokal, ale powód nie wyraża na to zgody.

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy najmu z dnia 04.12.2008r. pozwany K. Z. jest najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego położonego w (...)/(...) o powierzchni użytkowej 42,20 m². Pozwana E. Z. (1) (żona K. Z.) oraz pozwany P. Z. (syn pozwanego K. Z.) zamieszkują razem pod w/w adresem.

Dowód: słuchanie pozwanej E. Z. k 58, 75

odpis umowy najmu k 9-12, 13-14

W dniu 03.07.2020r. powód wezwał pozwanych do uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu, wyznaczając miesięczny termin pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

W dniu 27.08.2020r. powód wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nadal zamieszkują w tym lokalu.

Dowód: słuchanie pozwanej E. Z. k 58, 75

odpis k 21-23, 24-26

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest ustalony stan faktyczny - wynika to zarówno z niekwestionowanych przez strony dokumentów (odpisy umowy najmu, wypowiedzenia itp.), jak i twierdzeń samych stron. Mając na uwadze współbrzmienie powyższych twierdzeń stron z bezosobowym materiałem dowodowym sprawy należy uznać, że mogą one stanowić podstawę orzeczenia w sprawie.

Art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2022, poz. 172) stanowi, iż jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (ust. 1). Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub (...) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. (...).

W sprawie nie ulega wątpliwości, że powód wypowiedział umowę najmu i to skutecznie. W takiej sytuacji powód, jako właściciel spornego lokalu mieszkalnego miał pełne prawo do skierowania wobec byłego najemcy oraz osób zajmujących lokal wraz z byłym najemcą żądania wydania tego mieszkania. Roszczenie to znajduje oparcie w treści art. 222 § 1 kc, stanowiącego, że 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. Mając na uwadze fakt, że pozwani nie dysponują żadnym uprawnieniem do dysponowania lokalem, należało orzec jak w pkt I wyroku.

Jedynie na marginesie można dodać, że ewentualny zamiar wykupienia lokalu przez byłego najemcę nie uprawnia do zamieszkiwania w lokalu, ani do jego zakupu. Do zawarcia umowy kupna sprzedaży potrzebna jest zgodna wola obu stron czyli sprzedającego i kupującego.

O prawie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd orzekł po myśli art. 14 ust. 1 ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd rozstrzygając powyższą kwestię uwzględnił fakt, że pozwani korzystają regularnie z pomocy społecznej (vide informacja k 68-71). W efekcie powyższego Sąd stanął na stanowisku, iż zasadnym i ze wszech miar słusznym (także wobec przejść będących udziałem całej rodziny w związku z chorobą pozwanego K. Z.) będzie przyznanie wszystkim pozwany prawa do lokalu socjalnego, stąd też orzekł jak w pkt II wyroku.

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 102 kpc, uznając, że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności, nakazujące odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu. Sąd miał przy tym na względzie przede wszystkim chorobę i obecny stan pozwanego K. Z.. W efekcie Sąd orzekł jak w pkt III wyroku.