

Sygn. akt I C 884/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniak - Szczepek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 września 2015 roku w G.

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w K.**

przeciwko **M. S.**

o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu M. S. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy;
2. ustala uprawnienie pozwanego M. S. do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1, do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Kamilla Gos-Górska

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. złożyła w tut. Sądzie pozew o nakazanie M. S. opuszczenia, opróżnienia i wydania powódce lokalu położonego w G. przy ul. (...), stanowiącego własność R. K.a dzierżawionego przez powódkę oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany zawarł z powódką umowę najmu, jednakże od początku jej zawarcia nie uiszczał comiesięcznego czynszu najmu i zaliczek na media. W dniu 21.10.2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty wskazując, że w przypadku braku zapłaty zostanie wypowiedziana umowa. Wobec braku zapłaty powódka skierowała oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.

Na rozprawie w dniu 18 września 2015 r. pozwany przyznał okoliczności podane w pozwie, oświadczając jednocześnie, że nie chce opuścić lokalu, bo „nie ma dokąd iść”.

Pełnomocnik powódki wniósł o negatywne orzeczenie w przedmiocie lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) stanowi własność R. K.. W dniu 29 kwietnia 2014 r. pomiędzy R. K. a (...) sp. z o.o. w G. została zawarta umowa dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość gruntowa przy ul. (...) w G. zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. W umowie zastrzeżono uprawnienie dzierżawcy do

wynajęcia lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w dzierżawionej nieruchomości. (...) sp. z o.o. w G. w dniu 18 czerwca 2014 r. zawarła z M. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. na czas nieokreślony od dnia 1 lipca 2014 r. Czynsz najmu określono jako iloczyn powierzchni lokalu (...) m⁽²⁾ i stawki 8,80 zł/m⁽²⁾, przewidując jednocześnie zaliczkę na koszty eksploatacyjne w wysokości 0,50 zł m⁽²⁾.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: umowa dzierżawy (k. 18-23), wydruk księgi wieczystej (k. 24-33), umowa najmu z załącznikami (k. 34-40)/

M. S. nie uiszczał żadnych opłat związanych z zajmowaniem lokalu. (...) sp. z o.o. w G. pismem z dnia 21.10.2014 r. wezwwała M. S. do zapłaty zaległości z tytułu czynszu najmu lokalu i opłat za media w kwocie 2.219,42 zł, zakreślając miesięczny dodatkowy termin zapłaty, wskazując, że brak uregulowania tej kwoty będzie skutkowało rozwiązaniem umowy najmu. Wobec nieuregulowania zaległości, pismem z dnia 5 grudnia 2014 r. (...) sp. z o.o. w G. wypowiedziała M. S. umowę najmu z powodu zaległości w płatności, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego – do 31.03.2015 r. M. S. odebrał przesyłkę w dniu 11 grudnia 2014 r. Lokal nie został wydany przez M. S., pomimo wezwania do jego zwrotu.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: wezwanie z dowodem nadania (k. 45-48, 50-54), oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu (k. 55-58), wezwanie do wydania lokalu z dowodem nadania i odbioru (k. 59-61)/

M. S. ma 66 lat. Uzyskał wiek emerytalny, ale nie otrzymuje żadnych świadczeń emerytalnych, gdyż „nie umie nic załatwić”. Dokumenty potwierdzające okresy świadczenia pracy znajdują się w prywatnych archiwach a uzyskanie ich wymaga wniesienia opłaty, na co M. S. nie posiada środków. Pobrał druki z ZUS, ale ich nie wypełnił, bo świadectwa pracy, którymi dysponuje, dotyczą za krótkiego okresu pracy, aby uzyskać emeryturę. M. S. został wyrejestrowany z Powiatowego Urzędu Pracy w G. jako osoba bezrobotna z uwagi na osiągnięcie wieku emerytalnego. Po 1991 r. wykonywał jedynie prace dorywcze. Ma wykształcenie podstawowe.

Do 2014 r. M. S. otrzymywał pomoc z OPS, jednakże od czerwca 2014 r. nie uzyskuje żadnych świadczeń z uwagi na osiągnięcie wieku emerytalnego.

M. S. w lokalu mieszka sam. Utrzymuję się z pomocy innych i zbieractwa w śmietnikach - zbiera odpady. W lokalu nie ma prądu, pieca ani gazu, nie może nic ugotować. Miesięcznie dysponuje kwotą 50-100 złotych. Nie płacił za lokal, bo nie miał środków. Posiada również zadłużenie wobec TBS.

M. S. nie jest zdrowy, ale nie leczy się, bo nie jest ubezpieczony. Ma problemy z żołądkiem, z głową i bólami kości. Nie został uznany za osobę niepełnosprawną.

M. S. nie ma prawa do żadnego lokalu, nie ma dokąd się wyprowadzić. Ma dwie córki, ale nie ma z nimi kontaktu, nie wychowywał ich. Nie posiada wiedzy gdzie mieszkają jego córki.

/dowody: zeznania pozwanego (k. 78), informacja z PUP w G. (k. 77)/

Powyższy stan faktyczny zasadniczo był między stronami bezsporny, a to w zakresie braku tytułu prawnego pozwanego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Okoliczności te znajdowały swoje odzwierciedlenie w złożonych dokumentach, które Sąd w całości uznał za wiarygodne. W pozostałym zakresie Sąd przydał moc dowodu w sprawie dokumentowi pochodzącemu z PUP dotyczącemu okresu i przyczyny wyrejestrowania pozwanego z rejestru bezrobotnych, jak też zeznaniom pozwanego, dotyczącym jego sytuacji materialnej, życiowej, zawodowej, uznając, iż w tym zakresie pozwany posiada najlepszą wiedzę, przy jednoczesnej ocenie jego zeznań jako szczerze i pozbawione konfabulacji.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powódki zasługiwało na uwzględnienie, z zastrzeżeniem dotyczącym prawa do lokalu socjalnego.

Stosownie do brzmienia art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Art. 698 § 1 k.c. przewiduje, że bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. W niniejszej sprawie powódka zawarła umowę dzierżawy, która przewidywała jej uprawnienie, w szczególności do „wynajęcia lokali mieszkalnych”. Taki stosunek powódka nawiązała z M. S..

Z uwagi na charakter lokalu – mieszkalny – do rozwiązania przedmiotowej umowy zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), dalej: u.o.p.l. M. S., jak wynika z poczynionych ustaleń, zajmował przedmiotowy lokal zaspokajając w nim własne potrzeby mieszkaniowe. Na gruncie powołanej ustawy M. S. posiada przymiot lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. a powódka działa jak właściciel, przez które to pojęcie – dla potrzeb powołanej ustawy - należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.).

W chwili orzekania przez Sąd w niniejszej sprawie pozwanemu nie przysługiwał już tytuł prawny do lokalu, a wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w ocenie Sądu z dochowaniem warunków wyrażonych w przepisach powołanej ustawy. Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, co też zostało przyznane przez pozwanego, że w ogóle nie regulował opłat za lokal. Nadto pozwany otrzymał pisemne wezwanie do zapłaty zaległości przekraczającej trzykrotność czynszu najmu i uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na to, że należność nie została uregulowana w wyznaczonym terminie, powódka dokonała w formie pisemnej wypowiedzenia umowy najmu, co odpowiada procedurze określonej w art. 11 u.o.p.l. Mając zatem na uwadze fakt, że wobec wypowiedzenia umowy najmu osoba zamieszkująca w lokalu czyniła to bez tytułu prawnego, jak też wynikającego z przepisów ustawy – art. 675 § 1 zd. 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. – obowiązku najemcy zwrotu rzeczy po zakończeniu umowy najmu - żądanie powódki, aby pozwany opuścił, opróżnił i wydał lokal, było zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt 1 sentencji wyroku.

Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 1 zd. 1 u.o.p.l., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z art. 14 ust. 3 i 4 u.o.p.l., Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w tym przepisie. Należy jednak zauważyć, że art. 14 ust. 7 u.o.p.l. zastrzega, że przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

W niniejszej sprawie oznacza to, że nawet w przypadku spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. nie zachodzi obowiązek pozytywnego orzeczenia o lokalu socjalnym. Pozytywne orzeczenie Sądu w tym zakresie znajduje swoją podstawę ustawową w art. 14 ust. 3 u.o.p.l. i w sytuacji faktycznej pozwanego ustalonej w toku postępowania. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że pozwany nie może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie dysponuje bowiem tytułem prawnym do żadnego lokalu. Ocenie podlegała przy tym sytuacja życiowa i materialna pozwanego, który utrzymuje się ze zbieractwa odpadów, przy czym jego miesięczny dochód wynosi do 100 zł. Pozwany żyje na skrajnie niskim poziomie – nie ma dostępu do prądu, gazu, nie posiada nawet możliwości odgrzania posiłku. Pozwany posiada wykształcenie podstawowe, z uwagi na wiek został już wyrejestrowany z PUP. Jednocześnie pozwany wykazuje się tak dużą nieporadnością, związaną ze skrajnym ubóstwem, że pomimo uzyskania wieku emerytalnego, nie jest w stanie doprowadzić do uzyskania świadczenia emerytalnego. Pozwany cierpi na szereg dolegliwości, jednakże nie ma możliwości korzystania ze świadczeń lekarskich.

Oceniając całokształt tych okoliczności, Sąd uznał, że negatywne orzeczenie w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego oznaczałoby dla pozwanego bezdomność. I choć nie można wykluczyć, że pozwany uzyska świadczenie emerytalne, które pozwoli mu na zawarcie umowy najmu lokalu, to wydając orzeczenie, Sąd dokonuje oceny okoliczności sprawy

na chwilę wyrokowania. Wobec powyższego, Sąd uznał, że oceniając sytuację materialną i rodzinną pozwanego – brak kontaktów z rodziną a w konsekwencji i brak możliwości zamieszkania u członka rodziny – uzasadnione jest pozytywne orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego (pkt 2 sentencji wyroku). Jednocześnie - stosownie do dyspozycji normy sformułowanej w art. 14 ust 6 u.p.o.l. - Sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 zd. 2 u.o.p.l. obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Orzeczeniem objęto koszty postępowania w zakresie opłaty od pozwu (200 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł.

SSR Kamilla Gos-Górska