

UZASADNIENIE

wyroku z 13 września 2017

Powód gmina (...) W. pozwem z dnia 5 sierpnia 2015 roku (data prezentaty) wniósł o nakazanie pozwanym B. J., M. J. (1), P. J. (1), P. J. (2), K. J. oraz M. J. (2) opuszczenia i opróżnienia wraz ze wszystkimi rzeczami lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydania tego lokalu powodowi, a także o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 11 lipca 2006 r. powód zawarł z B. J. i M. J. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W.. Pozwani zaprzestali regulowania należności z tytułu tej umowy, zatem w dniu 21 października 2009 r. powód wystosował do nich wezwanie do zapłaty, uprzedzając, że w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie zostanie złożony wniosek o wystosowanie ostatecznego wezwania, oraz o możliwości wstąpienia z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty i udzielenia innych ulg w spłacie należności. Następnie pismem z dnia

26 listopada 2009 r., doręczonym w dniu 3 grudnia 2009 r., powód wezwał ostatecznie do zapłaty zadłużenia w terminie miesiąca oraz uprzedził o możliwości wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę sądową w razie braku wpłaty. Pozwani nie zastosowali się do wezwania i pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. powód wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r. Pozwana B. J. w dniu 27 kwietnia 2012 r. złożyła wniosek w Biurze Podatków i Egzekucji (...) W. o rozłożenie na raty kwoty wynikającej z zadłużenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...), w tym naliczanych odsetek od nieterminowych wpłat. Z uwagi na złożony wniosek przez pozwaną, powód zawiesił skuteczności wypowiedzenia umowy najmu z dnia 10 kwietnia 2012 r. i zobowiązał ją do regularnych wpłat wynikających z opłat bieżących z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu i poinformował, że w przypadku niewywiązania się ze zobowiązania, wypowiedzenie stanie się natychmiast wykonalne. W dniu 11 grudnia 2013 r. w związku z niewywiązaniem się przez pozwaną B. J. z umowy zawartej w dniu 12 lipca 2012 r. w przedmiocie spłaty należności, powód poinformował pozwaną o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 31 stycznia 2014 r., które doręczono stronie pozwanej w dniu 27 grudnia 2013 r. Pomimo skutecznego doręczenia wypowiedzenia umowy najmu, począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. pozwani pozostali w przedmiotowym lokalu i zajmują go nadal nie regulując opłat za bezumowne korzystanie, co spowodowało powstanie kolejnego zadłużenia (pozew k. 2 – 5).

Pozwana B. J. nie wniosła odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 9 marca 2016 r. wniosła o oddalenie powództwa, oświadczyła że nie dysponuje tytułem prawnym do lokalu, chciałaby żeby status mieszkania został zmieniony na socjalne i wówczas byłaby w stanie pokrywać bieżący czynsz oraz zaległości do 200 zł miesięcznie. Jej aktualny partner P. K. zamieszkuje w tym lokalu, jest zgłoszony do opłat, nie zawarł umowy najmu. Ponadto oświadczyła, że pozwany M. J. (1) jest jej byłym mężem, nie zamieszkuje w lokalu od 2007 roku, został usunięty z lokalu siłą i nie powrócił do niego. Pozwana P. J. (2) przyłączyła się do stanowiska pozwanej B. J., oświadczyła że jest w 6 miesiącu ciąży oraz że ma status bezrobotnego, złożyła decyzję Prezydenta (...) W. o uznaniu za bezrobotną oraz zaświadczenie lekarskie stwierdzające ciążę. Oświadczyła, że obecnie nie przebywa w lokalu, mieszka z narzeczonym w mieszkaniu jego ojca, ale nie ma do tego lokalu tytułu prawnego, oraz że nie ma tytułu prawnego do lokalu będącego przedmiotem postępowania. Pozwany P. J. (1) również przyłączył się do stanowiska pozwanej B. J., oświadczył że jego partnerka wraz z dzieckiem w wieku 1 roku nie przebywa w przedmiotowym lokalu, jedynie przyjeżdża celem spotkań. Partnerka mieszka ze swoją mamą, ale nie ma tam możliwości zamieszkania z całą rodziną, do momentu ciężkiego zachorowania babci pozwanego narzeczona z dzieckiem mieszkała w tym lokalu. Oświadczył, że jest zatrudniony na umowę o pracę w agencji ochrony (...) i że nie planuje wynajęcia mieszkania, ponieważ za mało zarabia, a partnerka nie pracuje, bo sprawuje opiekę nad dzieckiem (dowód: protokół z rozprawy – k. 63-64).

W dniu 10 marca 2017 r. Sąd wezwał

do udziału w sprawie w charakterze pozwanych E. P. (1), P. K., A. G. oraz O. M., a ponadto wezwał pełnomocnika powoda do zajęcia stanowiska wobec ujawnienia, że w przedmiotowym lokalu zamieszkują małoletnie H. J. i L. J. (dowód: protokół rozprawy – k.141-142).

Na rozprawie w dniu 13 września 2017 r. pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko oraz oświadczył, że kwestie podmiotowe procesu w niniejszym postępowaniu zostały wyjaśnione, podniósł, że podtrzymuje stanowisko w zakresie pozwanego M. J. (1), a nadto, że decyzje w sprawie lokalu socjalnego pozostawia Sądowi. B. J. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko do którego przyłączyła się P. J. (2) (dowód: protokół rozprawy – k.180).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

B. J. i M. J. (1) byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy S. 10 w W. na podstawie umowy najmu z dnia 11 lipca 2006 r. zawartej

z powodem. Lokal ten składa się z dwóch pokoi i ma 69,44 m² powierzchni użytkowej, w tym 30,33 m² powierzchni mieszkalnej. W przedmiotowym lokalu oprócz B. J.

i M. J. (1) mieszkają ich dzieci, w tym małoletni: K. J. i M. J. (2), oraz pełnoletnie rodzeństwo: P. J. (2) wraz z małoletnim dzieckiem - O. M. i P. J. (1) wraz z małoletnimi dziećmi: L. J. i H. J.. Ponadto najmowany lokal zajmują: konkubent B. P. K., matka B. E. P. i matka L. J. i H. A. G. (dowody: umowa najmu lokalu mieszkalnego - k.15-17, zaświadczenia z systemu PESEL – SAD – k.30v.-34v., zeznania pozwanych: B. J., P. J. (2), P. J. (1) utrwalone na płycie CD –k.65, 114, 143,180 skrócony odpis aktu urodzenia – k.140, podanie - k.163).

B. J. i M. J. (1) nie wywiązywali się z zawartej umowy najmu. Pismem doręczonym w dniu 27 października 2009 r. (...) W. wezwało B. J. i M. J. (1) do zapłaty zaległych opłat za korzystanie

z lokalu w terminie tygodniowym od otrzymania pisma, uprzedzając, że w przypadku nie uregulowania należności w terminie tygodniowym zostanie złożony wniosek o wystosowanie ostatecznego wezwania, oraz poinformował najemców o możliwości wystąpienia z wnioskiem

o rozłożenie zadłużenia na raty i udzielenia innych ulg w spłacie należności (okoliczności niesporne; dowody: wezwanie –k.18, potwierdzenie odbioru - k.18v.) .

W dniu 26 listopada 2009 r., doręczonym w dniu 3 grudnia 2009 r., (...) W. wezwało ostatecznie B. J. i M. J. (1) do zapłaty zadłużenia w wysokości 19.004,43 zł w terminie miesiąca z powodu nie uregulowania należności, oraz uprzedził o możliwości wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę sądową w razie braku wpłaty. (okoliczności niesporne; dowody: wezwanie – k.19, potwierdzenie odbioru – k.19v.).

B. J. i M. J. (1) nie zastosowali się do ostatecznego wezwania i pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. powód wypowiedział pozwanym umowę najmu. Stosunek najmu wygasł z dniem 31 maja 2012 r. (okoliczności niesporne; dowody: wezwanie – k.20, potwierdzenie odbioru –k.20v.)

B. J. w dniu 27 kwietnia 2012 r. złożyła w Biurze Podatków

i Egzekucji (...) W. wniosek o rozłożenie na raty kwoty wynikającej z zadłużenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...), w tym naliczanych odsetek od nie terminowych wpłat.

Z uwagi na złożony przez B. J. wniosek, (...) W. zawiesiło skuteczności wypowiedzenia umowy najmu z dnia 10 kwietnia 2012 r. i zobowiązała ją do regularnych wpłat wynikających z opłat bieżących z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu i poinformowało, że w przypadku niewywiązania się ze zobowiązania, wypowiedzenie stanie się natychmiast wykonalne (okoliczności niesporne; dowody: pismo – k.21, potwierdzenie odbioru –k.21v)

W dniu 11 grudnia 2013 r. w związku z niezrealizowaniem B. J. zobowiązania przez z umowy zawartej w dniu 12 lipca 2012 r. w przedmiocie spłaty należności, zgodnie z którą kwota zadłużenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wynosząca na dzień 44.591,97 zł została rozłożona na 11 rat płatnych każdego miesiąca, (...) W. poinformowało B. J. o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 31 stycznia 2014 r. (okoliczności niesporne; dowody: pismo – k. 22, potwierdzenie odbioru –k.22v)

Pomimo skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, B. J. i M. J. (1) pozostali w przedmiotowym lokalu nie regulując opłat za bezumowne korzystanie z lokalu, co spowodowało powstanie kolejnego zadłużenia. Wysokość zadłużenia w dniu wypowiedzenia umowy najmu wynosiła łącznie 52.551,99 zł. (dowody: zeznania pozwanej B. J. utrwalone na płycie CD –k. 65, pismo – k. 22, potwierdzenie odbioru –k.22v).

Ustalając stan faktyczny Sąd wziął pod uwagę wyszczególnione powyżej dokumenty i zeznania pozwanych. Dokumenty nie były kwestionowane przez strony, nie budziły również wątpliwości Sądu, wobec czego należało obdarzyć je walorami wiarygodności i mocy dowodowej. Zeznania pozwanych Sąd uznał za wiarygodne i również obdarzył walorami wiarygodności i mocy dowodowej, w szczególności w zakresie ustalenia osób zamieszkujących w spornym lokalu. Sąd dokonał również ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie twierdzeń stron niezaprzeczonych przez stronę przeciwną art. 230 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek B. J. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania E. P. (2) na okoliczność ilości osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu oraz wniosek dowodowy powoda o przesłuchanie świadka J. B. na okoliczność zamieszkiwania przez pozwanych w spornym lokalu, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zauważył co następuje:

Zgłoszone w niniejszej sprawie żądanie opróżnienia lokalu należało rozważyć w świetle art. 222 § 1 k.c. Przesłankami udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej:

- 1) właściciel wyzuty jest z posiadania rzeczy;
- 2) roszczenie kieruje przeciwko posiadaczowi jego rzeczy;
- 3) posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Podkreślenia wymaga, że wszystkie powołane przesłanki muszą być spełnione w chwili orzekania o zgłoszonym żądaniu.

Powództwo skierowane przeciwko pozwany B. J., M. J. (1), P. J. (1), P. J. (2), K. J., M. J. (2), H. J., L. J., E. P. (1), P. K., A. G., O. M. zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej dalej „u.o.p.l.”, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu powyższej ustawy, gdyż B. J. oraz M. J. (1) zawarli z powodem umowę najmu, a fakt zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez resztę pozwanych wynikał z zeznań pozwanych. Okolicznością niesporną był również fakt niewywiązywania się pozwanych pełnoletnich z obowiązku uiszczania czynszu najmu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu stosownie do treści art. 6881 § 1 k.c.

Pozwani zalegali z zapłatą czynszu za przedmiotowy lokal nr (...) usytuowany w budynku przy ulicy (...) w W., w wysokości za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Jak wynika z ostatecznego wezwania do zapłaty z dnia 26 listopada 2009 r. zaległość wyniosła łącznie 19.004,43 zł. Pomimo wezwania pozwani zadłużenia tego nie uregulowali. Umowa została wypowiedziana dnia 10 kwietnia 2012 r. ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r. Nie można podzielić

stanowiska powoda, że stosunek najmu ustał w dniu 31 stycznia 2014 r. Powód nie jest bowiem władny mocą swojego oświadczenia woli skierowanego do pozwanych spowodować zawieszenia skuteczności oświadczenia. Skutek taki mógłby nastąpić w przypadku złożenia przez powoda oświadczenia o cofnięciu wypowiedzenia i zaakceptowania takiego oświadczenia przez najemców, wobec których zostało złożone. Także zawarcie przez strony nowej umowy najmu niweczyłoby skutki wypowiedzenia. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego oświadczenie powoda o „zawieszeniu” skuteczności wypowiedzenia należy oceniać raczej jako deklarację czasowego zaniechania korzystania z owoców wypowiedzenia, w szczególności wytoczenia powództwa o wydanie lokalu. Takie zachowanie leży wyłącznie w gestii powoda i jest wyrazem swobody korzystania z przysługujących mu praw.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd w pkt I wyroku nakazał pozwany: B. J., M. J. (1), P. J. (1), P. J. (2), K. J., M. J. (2), H. J., L. J., E. P. (1), P. K., A. G., O. M. opuszczenie i opróżnienie oraz wydanie powodowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwani jako lokatorzy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., tj. osoby używające lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, podlegają ochronie na podstawie przepisów tej ustawy. Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 1 powołanej ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. 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 (ust. 3). Z kolei art. 14 ust. 4 u.o.p.l. wymienia kategorie osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Do kategorii tej należą kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni lub ubezwłasnowolnieni oraz osoby sprawujące nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałe, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotni, a także osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Podkreślić przy tym potrzeba, że przepis art. 14 ust. 3 u.o.p.l. stanowi samodzielną przesłankę do otrzymania lokalu socjalnego, dopełniającą przyczyny wymienione w ust. 4 (tak też: Fryderyk Zoll. Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Warszawa 2002, s. 206).

Pozwanej B. J., P. J. (1), P. J. (2), P. K., A. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt. 4 wskazanej ustawy, gdyż pozwani sprawują opiekę nad osobami małoletnimi, tj. K. J., M. J. (2), H. J., L. J., O. M. oraz osobą niezdolną do samodzielnej egzystencji E. P. (1), której z tytułu takiego poważnego stanu zdrowia służy samodzielny tytuł do otrzymania lokalu socjalnego.

W odniesieniu do pozwanego P. K. Sąd uznał, że służy mu prawo do otrzymania lokalu socjalnego z tego względu, że jest on konkubentem pozwanej B. J.. Sąd uznał, że w takiej sytuacji należy stosować takie same kryteria oceny prawa do otrzymania lokalu socjalnego jak w przypadku małżonków i przy orzekaniu o prawie do lokalu socjalnego baczyc, aby orzeczenie nakazujące wydanie lokalu bez prawa do lokalu socjalnego nie wywierało negatywnych skutków w sferach z punktu widzenia powoda - właściciela lokalu obojętnych, natomiast istotnych z punktu widzenia pozwanych. W tym przypadku pozbawienie pozwanego P. K. prawa do lokalu socjalnego byłoby krzywdzące z uwagi na ingerencję w osobiste więzi łączące pozwanych B. J. i P. K., natomiast nie miałyby to istotnego znaczenia z punktu widzenia ochrony praw powoda, na którym ciążyłby obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego pozwanej B. J.. W świetle zatem art. 14 ust. 3 powołanej ustawy należało orzec o prawie do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanego P. K..

W stosunku do M. J. (1) postępowanie dowodowe nie wykazało, że zachodzą przesłanki do otrzymania przezeń lokalu socjalnego. Z zeznań pozwanej B. J. wynika, że M. J. (1) nie przebywa w lokalu, wobec czego nie można uznać, że wspólnie z pozwaną sprawuje opiekę nad ich małoletnimi dziećmi.

Z tych powodów Sąd w punkcie II wyroku ustalił na podstawie art. 14 u.o.p.l., że wyżej wymienionym pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W konsekwencji w pkt III wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania wyroku w zakresie punktu I do czasu złożenia przez gminę (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, stosownie do treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Orzeczenie o kosztach postępowania, zawarte w punkcie IV wyroku, znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. Zgodnie z zasadą wyrażoną w tym przepisie, strona przegrywająca spór jest zobowiązana do zwrotu na żądanie przeciwnika kosztów procesu. Na koszty wyłożone w toku postępowania przez powoda niezbędne celem dochodzenia praw złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 120 zł, ustalone na podstawie § 9 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 ze zm.). W punkcie V wyroku Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanych: K. J., M. J. (2), H. J., L. J., O. M. ze względu na to, że wskazani pozwani są osobami małoletnimi oraz pozwanej E. P. (1) z uwagi na stan zdrowia.

SSR Paweł Szymański

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.