

UZASADNIENIE

K. K. i C. K. wniesli o nakazanie A. S., E. S. i L. S. opuszczenia lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Pozwani nie zajęli stanowiska w sprawie.

Interwient (...) W. wniósł o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku stwierdzenia braku przesłanek (interwencja uboczna k. 58).

Stan faktyczny:

K. K. i C. K. 1 lipca 2009 roku zawarli z A. S. umowę najmu lokalu, która została rozwiązana ze skutkiem na 30 czerwca 2018 roku. Z tytułu czynszu najmu najemca zalegał wobec wynajmujących z zapłatą kwoty 7.300 zł, jednak strony zawarły kolejną umowę 11 czerwca 2018 roku. Pomimo nazwania jej umową najmu okazjonalnego najemca nie złożył oświadczenia o poddaniu się egzekucji obowiązku opuszczenia lokalu, ani nie wskazał lokalu do którego się wyprowadzi w razie wypowiedzenia umowy (umowa k. 11-14, okoliczności niesporne).

Zgodnie z umową wynajmujący miał prawo wypowiedzieć umowę najmu w razie dopuszczenia się przez najemcę zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za jeden pełen okres płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenia miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (umowa k. 12).

Wynajmujący 5 września 2018 roku wezwali pozwanego do zapłaty zaległych opłat czynszowych (wezwanie do zapłaty k. 15). 8 października 2018 roku, wobec zaległości w zapłacie za okres od lipca do października 2018 roku, powodowie wypowiedzieli umowę najmu (wypowiedzenie umowy najmu k. 16). Pomimo wezwania pozwani nie opuścili lokalu.

W lokalu z najemcą mieszka żona i małoletnia córka (niesporne).

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, a także kierując się regulacją art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.

Ocena prawna

Już na wstępie podkreślenia wymaga, że wydany w sprawie niniejszej wyrok miał charakter zaoczny, stosownie do art. 339 par 1 k.p.c. i 340 k.p.c., bowiem pozwani nie stawili się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, nie żądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności i nie złożyli wyjaśnień na piśmie oraz ustnie.

W sprawie jednak znajdował zastosowanie art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1182 t.j., dalej jako u.o.p.l.) zgodnie z którym w sprawie o opróżnienie lokalu wydanie wyroku zaocznego może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Przepisu art. 339 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego nie stosuje się. Nie było zatem podstaw do uznania za prawdziwe okoliczności przedstawionych w pozwie bez analizy przedstawionych dowodów z dokumentów.

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.

W sprawie nie było podstaw do kwestionowania, że prawo własności lokalu przysługuje powodom. Nie ulega również wątpliwości, że jako wynajmujący mieli prawo żądać wydania lokalu po zakończeniu umowy.

Nadto, skutek wypowiedzenia umowy pozwanym nie przysługiwało prawo do spornego lokalu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd - w pkt 1 tenoru - nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie oraz wydanie powodce przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wobec nakazania eksmisji pozwanych z lokalu, rozstrzygnięcia wymagało czy przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Należy wskazać, że umowa łącząca strony postępowania została nazwana umową najmu okazjonalnego, jednak nie zostały spełnione przesłanki określone w rozdziale 2a u.o.p.l. Do takiej umowy należy dołączyć oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy, wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, a także oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Żaden z tych dokumentów nie został dołączony do akt sprawy, pomimo wezwania. Z tego względu nie było podstaw do uznania zawartej przez strony umowy za umowę najmu okazjonalnego.

Pozwani, jako lokatorzy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., tj. osoby używające lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, podlegają ochronie na podstawie przepisów w/w ustawy.

Zgodnie z dyspozycją art. 14 tej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (ust. 1). 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).

Przepisu art. 14 ust. 4 określającego przesłanki obligatoryjnego przyznania do lokalu socjalnego, 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 (art. 14 ust. 7 u.o.p.l.).

Podkreślenia jednak wymaga, że znaczenie owego uregulowania ogranicza się jedynie do wyłączenia obowiązku pozytywnego orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego wobec osób wskazanych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., nie wyklucza zaś konieczności rozważania ogólnych przesłanek (fakultatywnych) do przyznania tego uprawnienia w oparciu o art. 14 ust. 3 u.o.p.l. w myśl którego Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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. Podkreślić należy tu bowiem, że przepis art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) 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).

W niniejszej sprawie sąd uznał, że pozwani winni otrzymać prawo do socjalnego lokalu bowiem razem z wynajmującym A. S. mieszka nie tylko żona, ale także ich wspólna małoletnia córka. Nadto wobec powiększających

się zaległości czynszowych, które wcześniej nie występowały, wypada przyjąć, że sytuacja finansowa pozwanych pogorszyła się. Mając na uwadze konieczność zapewnienia szczególnej ochrony osobom małoletnim sąd przyjął, że w niniejszej sprawie konieczne jest przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Z tych wszystkich powodów Sąd ustalił, na podstawie powołanego przepisu, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, a w konsekwencji nakazał wstrzymanie wykonania pkt 1 wyroku, do czasu złożenia pozwanemu, przez gminę (...) W., oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, stosownie do treści art. 14 ust. 6 u.o.p.l. (pkt 2 i 3 tenoru wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 4 tenoru wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i 99 k.p.c.

Pozwani jako przegrywający sprawę obowiązani są zwrócić powodom poniesione przez nich koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw w wysokości 440 zł. Na powyższe koszty składają się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz opłata za czynności pełnomocnika procesowego w wysokości 240 zł, ustalona na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 j.t.).