

Sygn. akt I C 457/16

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: sekretarz sądowy Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 roku w Głubczycach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K.**

przeciwko **Z. Z.**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu Z. Z., ażeby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa go reprezentującymi, opróżnił i wydał powodowi Gminie K. lokal mieszkalny położony w K., przy ul. (...),
2. ustala, że pozwanemu Z. Z. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu orzeczonego w pkt 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 680,00 zł (sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 zł (czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
5. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 457/16

UZASADNIENIE

Powód Gmina K. wniosła o nakazanie pozwanemu Z. Z., aby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa go reprezentującymi opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny położony w K., ul. (...), a także wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu 15 maja 1997 r. pozwany Z. Z. zawarł z Gminą K., będącą właścicielem lokalu mieszkalnego w K. przy ul. (...), umowę najem przedmiotowego lokalu. Pozwany nie regulowali opłat bieżących za najmowany lokal, w związku z czym został wezwany do uregulowania całości zadłużenia. W lutym 2014 r. pozwany wystąpił o rozłożenie należności na raty i w dniu 18 czerwca 2014 r. pomiędzy stronami została zawarta ugoda, która następnie została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 29 grudnia 2014 r., albowiem pozwany nie wywiązał się z nałożonych na niego obowiązków. Powód pismem z dnia 05 maja 2015 r. powiadomił pozwanego o zamiarze wypowiedzenia łącznego stosunku najmu wyznaczając dodatkowy termin do spłaty należności. Po bezskutecznym zakreślonego upływie terminu, pismem z dnia 07 sierpnia 2015 r. powód wypowiedział

pozwanemu stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego tj. 30 września 2015 r. Pomimo upływu terminu pozwany nie opuścił przedmiotowego lokalu

Pozwany Z. Z. nie złożył odpowiedzi na pozew pomimo stosownego wezwania, nie wniósł o przeprowadzenie rozprawy pod swoją nieobecność i pomimo prawidłowego wezwania, bez usprawiedliwienia nie stawili się na rozprawę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 maja 1997 r. Gmina K. zawarła z pozwany Z. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Przedmiotową umowę zawarto na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 5 i § 6 umowy najemca był obowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz najmu i inne opłaty płatne w terminie do dnia 30 -tego każdego miesiąca kalendarzowego.

dowód: umowa najmu - k. 10-11 akt,

Pozwany nie regulował opłat bieżących za najmowany lokal, wobec czego powód wezwał Z. Z. do spłaty zadłużenia. W odpowiedzi pozwany zwrócił się o rozłożenie zaległości na raty i zawarcie ugody. W dniu 18 czerwca 2014 r. strony zawarły ugody, na mocy której rozłożono na raty zadłużenia powoda. W § 2 pkt 4 ugody zastrzeżono, iż brak zapłaty którejkolwiek z rat w oznaczonym terminie spowoduje natychmiastową wymagalność pozostałej do zapłaty kwoty. W dniu 29 grudnia 2014 r. strony zawarły aneks do ugody nr 1/14 z dnia 18 czerwca 2014 r.

dowód: pismo pozwanego karta 16 akt,

pisma powoda karta 17-18 akt,

ugoda karta 19-20 akt,

aneks nr (...) do ugody karta 21

Z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu najmu za ponad trzy miesiące, pismem z dnia 05 maja 2015 r. Gmina K. wyznaczyła pozwanemu dodatkowy miesięczny termin do spłaty zaległych opłat, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

W odpowiedzi na przedmiotowe pismo pozwany wskazał, że jest osobą bezrobotną i nie posiada środków na zapłatę należności.

W dniu 07 sierpnia 2015 r. powód wypowiedział Z. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) z dniem 31 sierpnia 2015 r. ze skutkiem na dzień 30 września 2015 r., z powodu zaległości w opłatach z tytułu najmu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

dowód: zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu karta 23 akt,

pismo pozwanego karta 24 akt,

wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem nadania karta 25 – 26 akt

Pismem z dnia 23 listopada 2015 r. Gmina K. wezwała pozwanego do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego.

dowód: pismo z dnia 23 listopada 2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania karta 31 - 32 akt

Pozwany Z. Z. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. od dnia 04 kwietnia 2014 r. do nadal jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku, nie pobiera zasiłków, renty ani emerytury z ZUS, nie korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w K.

dowód: pismo PUP G. z dnia 26 września 2016 r. karta 52 akt,

pismo ZUS w G. z dnia 03 października 2016 r. karta 54 akt,

pismo (...) w K. karta 56 akt

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć należy, że w ocenie Sądu zaistniały przesłanki z art. 339 § 1 k.p.c. do wydania wyroku zaocznego, albowiem pozwany pomimo prawidłowego wezwania w wyniku podwójnego awizowania przesyłki na termin rozprawy, nie stawili się na rozprawę nie złożył odpowiedzi na pozew, nie wniósł o przeprowadzenie rozprawy w swojej nieobecności.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron i które również w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości.

Odnosząc się do oceny zasadności przedmiotowego powództwa podkreślić należy, że zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. Nr 150 z), nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów załączonych do pozwu, które stanowiły podstawę czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych w tym zakresie, stwierdzić należało, że strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów, a zatem była w sposób oczywisty uprawniona do wypowiedzenia pozwanemu Z. Z. przedmiotowej umowy najmu i skutecznie tego dokonała, w oparciu o rzeczywiste przyczyny i we właściwym trybie. Wobec tego, stwierdzić należało, że poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwany utracił prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego K. przy ul. (...) i obecnie zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a zatem w braku po stronie pozwanego skutecznego prawa do władania przedmiotowym lokalem, strona powodowa może skutecznie domagać się jego wydania.

Zgodnie bowiem z art. 222 § 1 k.c. 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 powyższe, Sąd uznając żądanie strony powodowej oparte na treści przepisu art. 222 § 1 k.c. za zasadne, nakazał pozwanemu, ażeby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa go reprezentującymi, opróżnił i wydał powodowi Gminie K. lokal mieszkalny położony w K., ul. (...)

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Stosownie do art. 14 ust. 3 i 4 w/w ustawy 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:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W świetle okoliczności niniejszej sprawy, w sytuacji pozwanego i zaistnienia przesłanek stypizowanych w treści art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy, ustalenie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego miało charakter obligatoryjny. Otóż zważyć należy, iż pozwany Z. Z. posiada status bezrobotnego, wobec czego zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 5 Sąd nie mógł w stosunku do niego orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika, aby pozwany mógł zamieszkać w innym lokalu aniżeli dotychczas używany.

Reasumując powyższe rozważania należało ustalić, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Mając natomiast na uwadze fakt, że zgodnie z art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w pkt. 3 wyroku zaoczno zawarto stosowne rozstrzygnięcie.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł o treść przepisu 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). Sąd zasądził od pozwanego Z. Z. na rzecz powoda kwotę 680,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, bowiem opłatę sądową od pozwu w kwocie 200,00 oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda, będącego radcą prawnym w kwocie 480,00 zł., to jest według stawki minimalnej, zgodnie z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, należało uznać za niezbędne do celowego dochodzenia przez powoda swoich praw.

Orzeczenie w przedmiocie nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności uzasadnia przepis art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.

Mając na względzie powołane okoliczności, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.