

UZASADNIENIE

Powód - (...) sp. z o.o. w G. wniósł o nakazanie pozwanym J. B., N. B., V. B. i R. B. aby wraz ze wszystkimi rzeczami reprezentującymi ich prawa opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), a także zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego usytuowanego w G. przy ul. (...), wskazując, że 28 grudnia 2012 roku pozwana J. B. zawarła umowę na najem tego lokalu mieszkalnego. Uprawnionymi do zamieszkiwania w tym lokalu byli jej mąż R. B. oraz córki N. B. i V. B.. Powód podkreślił, że od czerwca 2016 roku pozwani nie regulowali opłat bieżących za najmowany lokal, w związku z czym zostali najpierw wezwani do uregulowania całości zadłużenia w wyznaczonym terminie, a następnie powód pismem z dnia 29 maja 2017 roku wypowiedział umowę najmu tego lokalu, wzywając jednocześnie pozwaną J. B. do dobrowolnego opróżnienia i wydania właścicielowi przedmiotowego lokalu w terminie 7 dni. Pozwani nie przekazali jednak dobrowolnie zajmowanego lokalu powodowi, nie wywiązują się z regulowania opłat bieżących za najmu lokal, ani nie dokonują spłaty zadłużenia. Nie wykazują również żadnego zainteresowania sprawą spłaty zadłużenia.

Pozwana J. B., będąca także przedstawicielem ustawowym małoletniej V. B. oraz pozwana N. B. nie opowiedziały się co do żądania pozwu.

Pozwany R. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości, co do żądania eksmisji jego osoby.

Interwenient uboczny - Gmina G. wniosła o ustalenie, że pozwanym J. B., N. B., V. B. i R. B. nie przysługuje prawo do lokalu socjalny z uwagi na to, że pozwana J. B. i pozwany R. B. są współwłaścicielami innego lokalu mieszkalnego, położonego w G. przy ul.(...)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 grudnia 2012 roku (...) spółka z o. o w G. zawarła z pozwaną J. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego, na podstawie której powód oddał pozwanej w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku położonym w G. przy ul. (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni użytkowej 51,46 m², w tym powierzchni mieszkalnej (...) m², wyposażony w instalację elektryczną i wodociągowo - kanalizacyjną. Umowę, która wiązała strony od dnia 1 stycznia 2013 roku zawarto na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 3 umowy, z tytułu używania lokalu najemca był obowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz najmu oraz opłaty związane z eksploatacją mieszkania. § 6 tej umowy stanowił natomiast, że czynsz jest płatny z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto wynajmującego. Zastrzeżono również, że w przypadku nie dotrzymania terminu zapłaty tych należności wynajmujący naliczać będzie ustawowe odsetki za opóźnienie.

Pozwani nie regulowali opłat za najmowany lokal, położony w G. przy ul. (...) od czerwca 2016 roku. Ich zadłużenie na dzień 27 kwietnia 2017 roku wynosiło kwotę 5 129,73 zł, wobec czego wezwano pozwaną J. B. do uregulowania całości zadłużenia w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania pisma, informując, że brak spłaty całości zadłużenia w tym terminie, skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu zajmowanego lokalu, zgodnie z 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, a następnie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

Wobec niewywiązania się przez pozwaną J. B. z wyznaczonego w piśmie miesięcznego terminu do spłaty całości zadłużenia za zajmowany lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), pismem z dnia 29 maja 2017 roku (...) sp. z o.o. w G. wypowiedziało umowę najmu tego lokalu, wzywając jednocześnie pozwaną J. B. do dobrowolnego opróżnienia i wydania właścicielowi przedmiotowego lokalu w terminie 7 dni. Pozwani nie przekazali jednak dobrowolnie

zajmowanego lokalu powodowi, nie wywiązują się z regulowania opłat bieżących za najmowany lokal ani nie dokonują spłaty zadłużenia.

Pozwane J. B. i N. B. nie są zarejestrowane w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. jako bezrobotne. Pozwana V. B. jest małoletnia pozostaje pod opieką matki J. B..

Pozwany R. B. nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. jako bezrobotny. Utracił status osoby bezrobotnej w 2010 roku na własny wniosek. Pozwany R. B. pracuje od tego czasu za granicą a w listopadzie 2016 roku opuścił rodzinę oraz rozwiódł się z J. B.. Podczas pobytów w Polsce mieszka u swoich rodziców w R.. Po opuszczenia rodziny pozwany R. B. pozostawił w mieszkaniu w G. przy ul. (...) swoje rzeczy: ubrania, sprzęt elektroniczny i narzędzia.

Jeszcze w trakcie trwania małżeństwa pozwani R. B. i J. B. w dniu 24 lutego 2016 roku zakupili lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej wynoszącej 124,60 m².

W toku procesu dnia 2 stycznia 2018 roku pozwany R. B. zameldował się w tym lokalu na pobyt stały.

/ dowód: dokumenty k. 16 - 38 akt, informacja PUP w G. k. 45 akt, dane pozwanego R. B. k.83, zeznania pozwanej J. B. k. 84 i zeznania pozwanej N. B. k. 84 /

Sąd zważył co następuje:

(...) spółka z o. o w G. zasługuje na uwzględnienie.

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. Za wiarygodne i znajdujące potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym sprawy uznał także Sąd zeznania pozwanych J. B. i N. B..

Sąd oddalił wniosek pozwanego R. B. o przesłuchanie jako świadka T. B. jako, że miała ona zeznawać co do okoliczności niespornej czyli jego faktycznego zamieszkiwania u swoich rodziców w R., po opuszczeniu rodziny.

Odnosząc się do oceny zasadności powództwa (...) spółka z o. o w G. 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 pozwanej J. B. 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 pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i obecnie zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a zatem w braku po stronie pozwanych skutecznego prawa do władania tym lokalem strona powodowa może skutecznie domagać się od pozwanych wydania tego lokalu.

Pozwany R. B. faktycznie nie zamieszkuje w tym lokalu, bowiem w listopadzie 2016 roku opuścił rodzinę oraz rozwiódł się z J. B.. Pozostawił on jednak w mieszkaniu w G. przy ul. (...) swoje rzeczy a to ubrania, sprzęt elektroniczny i narzędzia. W tym stanie rzeczy skierowane przeciwko niemu żądanie eksmisji z tego lokalu jest w pełni uprawnione.

Zgodnie bowiem z przepisem 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 pozwanym J. B., N. B. i V. B. ażeby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi, opróżniły i wydały powodowi (...) sp. z o.o. w G. lokal mieszkalny, położony w G. przy ul. (...).

Na tej samej podstawie prawnej Sąd nakazał pozwanemu R. B., ażeby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa jego reprezentującymi, opróżnił i wydał powodowi (...) sp. z o.o. w G. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...)

Zgodnie z przepisem 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 przepisu 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 należy podkreślić, że jeszcze w trakcie trwania małżeństwa pozwani R. B. i J. B. w dniu 24 lutego 2016 roku zakupili lokal mieszkalny, położony w G. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej wynoszącej 124,60 m². Pozwany R. B. w toku procesu zameldował się w tym lokalu na pobyt stały.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, że pozwane J. B., N. B. i V. B. mogą także zamieszkać w innym lokalu aniżeli dotychczas używany czyli w lokalu mieszkalnym, położonym w G. przy ul.(...).

Reasumując powyższe rozważania należało ustalić, że pozwanym J. B., N. B., V. B. i R. B. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu w stosunku do pozwanych J. B. i R. B. oparł Sąd 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 (koszty procesu).