

Sygnatura akt XI C 2485/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 24 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Karolina Suder

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko E. K., R. K., M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. K., R. K., M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanych M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S. do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanymi;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 2485/14

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym dnia 27 listopada 2014 r. skierowanym przeciwko E. K., R. K., M. K., Z. K. (1), E. D. oraz małoletnim D. S. (1), D. S. (2) i K. S. strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadniając pozew strona powodowa wskazała, że najemcą mieszkania położonego we W. przy ul. (...) byli E. K. i R. K., a mieszkają tam również M. K., Z. K. (1), E. D. oraz małoletni D. S. (1), D. S. (2) i K. S.. Wobec powstania zadłużenia z tytułu czynszu najmu najemcy zostali wezwani do zapłaty zaległości; w związku z brakiem reakcji strona powodowa rozwiązała umowę najmu oświadczeniem z dnia 22 kwietnia 2010 r., ze skutkiem prawnym na dzień 30 czerwca 2010 r. Mimo rozwiązania umowy najmu pozwani nie wydali lokalu.

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2015 r. pozwani M. K., Z. K. (2) i E. D., działająca również jako przedstawiciel ustawowy małoletnich pozwanych D. S. (1), D. S. (2) i K. S. wniosli o oddalenie powództwa wskazując, że nie mają innego miejsca zamieszkania.

Pozwani R. K. i E. K. zgodzili się z pozwem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu z dnia 16 marca 1995 r. J. K. (matka pozwanych R. K., M. K. i Z. K. (2)) była uprawniona do używania lokalu położonego we W. przy ul. (...).

/dowód: umowa najmu – k. 18-25/

Aneks z dnia 28 września 2009 r., zawartym po śmierci J. K., zmieniono umowę najmu w ten sposób, że najemcami zostali syn poprzedniej najemczynie R. K. i jego żona E. K..

/dowód: aneks z dnia 28.09.2009 r. – k. 26/

Jeszcze przed śmiercią matki R. i E. K. wraz z córką wyprowadzili się z mieszkania przy ul. (...) we W. z uwagi na brak porozumienia z pozostałymi mieszkańcami. E. i R. K. nie wymeldowali się spod wskazanego adresu, nie zawiadomili Gminy W. o opuszczeniu lokalu. Od tego czasu pozwani nie mieszkają w

/dowód: 1. przesłuchanie pozwanego R. K. – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:31-00:37, k. 79,

2. przesłuchanie pozwanej E. K. – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:37-00:40, k. 80/

W piśmie z dnia 16 listopada 2009 r. Gmina W. wezwała E. K. i R. K. do zapłaty kwoty 3.832,83 zł tytułem zaległości czynszowych oraz opłat niezależnych od właściciela, wyznaczając termin miesięczny od dnia otrzymania pisma do uiszczenia wskazane należności. Jednocześnie Gmina W. wskazała, że w przypadku niezastosowania się do wezwania zamierza wypowiedzieć umowę najmu lokalu w trybie określonym przepisem art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

/dowód: pismo (...) z dnia 16.11.2009 r. – k. 13-14/

W listopadzie 2013 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokal położony przy ul. (...) we W. wynosiła 76.986,35 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 2.12.2013 r. – k. 8/

W lokalu znajdującym się we W. przy ul. (...) zamieszkują i są zameldowani: M. K., jej brat Z. K. (1), jej córka E. D. wraz z trójką małoletnich dzieci: D., D. i K. S.. Nie mieszkają tam małżonkowie E. i R. K..

Mieszkający w lokalu nie uiszczali opłat związanych z korzystaniem z mieszkania.

Ojciec D., D. i K. S. nie mieszka z dziećmi i partnerką – mieszka ze swoją rodziną w niewielkim mieszczeniu komunalnym.

Z. K. (2) jest w faktycznej separacji z żoną, która zamieszkuje w mieszkaniu rodziców.

/dowód: 1. zaświadczenie zameldowania z dnia 20.07.2010 r. – k. 17,

2. przesłuchanie pozwanej M. K. – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:09-00:19, k. 78,

3. przesłuchanie pozwanej E. D. – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:40-00:46, k. 80,

4. przesłuchanie pozwanego Z. K. (2) – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:19-00:25, k. 78-79./

Z. K. (1) oraz E. D. są zarejestrowani jako bezrobotni, utrzymują się z prac dorywczych. Pozwani zamieszkujący lokal przy ul. (...) we W. korzystają ze wsparcia pomocy społecznej – poprzez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej we W. otrzymywali zasiłki pieniężne oraz korzystali z pracy socjalnej.

Od początku stycznia 2015 r. M. K. pracuje w sklepie (...) jako pracownik gospodarczy, otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.200 zł netto, zatrudniona jest na umowie na czas określony, w pełnym wymiarze czasu pracy.

M. K. prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, podobnie Z. K. (2), natomiast E. D. prowadzi gospodarstwo domowe ze swoimi dziećmi.

M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S. nie przysługuje prawo do używania innego lokalu mieszkalnego.

/dowód: 1. zaświadczenie PUP z dnia 19.12.2014 r. – k. 62,

2. zaświadczenie MOPS z dnia 20.01.2015 r. – k. 64

3. przesłuchanie pozwanej M. K. – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:09-00:19, k. 78,

4. przesłuchanie pozwanej E. D. – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:40-00:46, k. 80,

5. przesłuchanie pozwanego Z. K. (2) – protokół rozprawy z dnia 19.01.2015 r., 00:19-00:25, k. 78-79./

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo strony powodowej Gminy W. zasługiwało na uwzględnienie wobec pozwanych M. K., Z. K. (1), E. D. oraz małoletnich D. S. (1), D. S. (2) i K. S., przy jednoczesnym ustaleniu, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, zasługiwało również na uwzględnienie żądanie eksmisji wobec pozwanych E. K. i R. K., jednak bez ustalenia, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Zgodnie z przepisem art. 675 § 1 k.c. in principio po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Nakazując pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie przedmiotowego lokalu przy ul. (...) we W. sąd miał na uwadze, że pozwanym R. K., E. K., M. K., Z. K. (1), E. D. oraz D. S. (1), D. S. (2) i K. S. nie służy tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości, skuteczny przeciwko wynajmującemu – powodowej gminie.

Zgodnie z art. 11 ustawy o z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m. in. 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. Wypowiedzenie musi być złożone nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Pozwani nie kwestionowali skuteczności złożonego przez stronę powodową wypowiedzenia. W ocenie sądu, strona powodowa, dokonała wypowiedzenia skutecznie, dochowując przewidzianego ustawą trybu. Bezsporne jest bowiem to, że najemcy R. i E. K. nie uiszczali czynszu w ogóle, kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania nie ponosi również pozostali pozwani. Powstało zadłużenie w kwocie przekraczającej trzykrotność należności czynszowych, stąd też zainicjowanie rozwiązania umowy najmu przez stronę powodową było zasadne. Strona powodowa przed dokonaniem wypowiedzenia, wezwała pozwanego do uregulowania zaległości wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości i wskazując jednocześnie w piśmie, że w przeciwnym razie dokona wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na fakt, że pozwani, pomimo wezwania, nie uregulowali należności z tytułu zaległych czynszów, strona powodowa złożyła w formie pisemnej wypowiedzenie najmu, w którym wskazała przyczynę wypowiedzenia.

Mając na uwadze powyższe sąd uznał, iż stosunek prawny został pozwanym E. K. i R. K. (będącymi stroną umowy najmu) skutecznie wypowiedziany z dniem 30 czerwca 2010 r. Należy więc uznać, że została spełniona hipoteza

przywołanego wyżej przepisu art. 675 § 1 k.c. – najem został zakończony. Od tej chwili pozwani utracili prawo do władania lokalem.

Pozwani nadal korzystają jednak z lokalu mieszkalnego, który stanowił przedmiot najmu łączącego go ze stroną powodową, gdyż nie przekazali stronie powodowej lokalu. W tym stanie rzeczy konieczne było nakazanie pozwanym R. K., E. K., M. K., Z. K. (1), E. D. oraz D. S. (1), D. S. (2) i K. S., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...). Przepis art. 222 § 1 k.c., stanowi, iż 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. Gmina W., jako właściciel przedmiotowego lokalu i wynajmujący jest czynnie legitymowana do żądania jego wydania od osób władających tą nieruchomością.

Stwierdzając, że pozwanym nie służy skuteczne wobec strony powodowej prawo do lokalu, sąd zobowiązał w punkcie I sentencji, by opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 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., poz. 150 – dalej jako 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, a zgodnie z art. 14 ust. 3 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. Struktura regulacji zawartej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia, z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów kategorii osób. Przepis ten obliguje sąd do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Na mocy art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów przepis ten ma zastosowanie do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Analiza sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych M. K., Z. K. (1), E. D. oraz D. S. (1), D. S. (2) i K. S. wskazuje, że są oni uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ust. 4 u.o.p.l. stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego (pkt 2) i osoby posiadającej status bezrobotnego (pkt 5), jak i wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (pkt 6), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Pozwanym M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S. nie służy prawo do używania innego lokalu.

Pozwanym R. K. i E. K. służy prawo do używania innego lokalu, pozwani od dawna nie zajmują przedmiotowego lokalu, w związku z czym nie zostało uznane, iż służy im prawo do lokalu socjalnego.

W związku z przywołanym przepisem sąd orzekł o przysługiwaniu prawa do lokalu socjalnego na rzecz małoletnich pozwanych D. S. (1), D. S. (2) i K. S., pozwanej E. D., jako matce małoletnich i osobie bezrobotnej oraz Z. K. (1), który posiada status bezrobotnego i wobec pozwanej M. K., jako spełniającej warunek pozostawania w niedostatku, określony w będącej obowiązującym prawem miejscowym uchwale numer (...) Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Uchwała ta w § 3 punkcie 6a stanowi, że pozostawaniem w niedostatku jest stan, w którym udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego

nie przekracza: 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Definicję miesięcznego dochodu wprowadza § 3 pkt 4 uchwały, wskazując, że miesięcznym dochodem są wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych.

Pozwana M. K. osiąga dochód w wysokości 1.200 zł netto miesięcznie, w związku z czym jej dochód jako osoby prowadzącej gospodarstwo domowe nie przekracza 1,5-krotności najniższej emerytury, która wynosi 844,45 zł miesięcznie (zgodnie z komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent), to jest sumy 1.266,67 zł.

W związku z tym sąd orzekł, że pozwanym M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S. przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego.

W myśl art. 14 ust. 6 u.o.p.l. orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, przy czym zgodnie 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. Dlatego też sąd wstrzymał wykonanie do czasu zaoferowania pozwanym M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S. przez Gminę W. najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu zostało oparte na treści art. 98 § k.p.c., który nakłada na stronę przegrywającą obowiązek zwrotu przeciwnikowi kosztów celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Solidarny obowiązek uiszczenia kosztów przez pozwanych R. K., E. K., M. K., Z. K. (1), E. D., D. S. (1), D. S. (2) i K. S. wynika z przepisu art. 105 § 2 k.p.c.

Z tych względów sąd orzekł jak wyżej.