

Sygnatura akt XI C 1145/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 10 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. (...)

przeciwko E. K., M. K. i R. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. K., M. K. i małoletniej R. P. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową M. K. aby opróżniły, opuściły i wydały stronie powodowej G. (...) lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanych do czasu złożenia pozwanym E. K. i M. K. przez G. (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu na rzecz strony powodowej.

Sygn. akt XI C 1145/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa G. (...) wniosła o nakazanie pozwanym E. K. i M. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania jej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania strona powodowa podniosła, że umowa najmu przedmiotowego lokalu socjalnego, na podstawie której pozwane miały prawo zamieszkiwać w nim, wygasła w dniu 30 września 2007 r. Zatem począwszy od dnia 1 października 2007 r. pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego. Nadto zaległość w uiszczeniu czynszu najmu przekracza okres 3 miesięcy i w listopadzie 2013 r. wyniosła ponad 19.000,00 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 marca 2016 r. pozwana E. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przyznała, że nie uiszcza opłat czynszowych, jednakże wynika to z trudnej sytuacji, w której znajduje się razem z M. K.. Jak wskazała, po operacji nogi nie mogła podjąć zatrudnienia. Obecnie jej jedynym źródłem utrzymania jest zasiłek otrzymywany z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w wysokości 418,00 zł. Wskazała również, że M. K. choruje na epilepsję, a przy tym samotnie wychowuje małoletnią córkę R. P.. Wyżej wymieniona świadczy pracę w oparciu o umowę zlecenia i

z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 600,00 zł. E. K. podniosła, że pozwane nie posiadają innego miejsca, w którym mogłyby zamieszkać.

Postanowieniem tut. Sądu z dnia 19 kwietnia 2016 r. do udziału w sprawie w charakterze pozwanej została wezwana małoletnia R. P., reprezentowana przez przedstawiciela ustawowego M. K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 sierpnia 2003 r. pomiędzy G. (...) (wynajmującym) a E. K. (najemcą) została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego położonego we W. przy ul. (...). Umowa ta została zawarta na czas określony do dnia 31 lipca 2006 r. Do zamieszkania w lokalu uprawniona była ponadto córka najemcy M. K.. Nadto z wyżej wymienionymi w lokalu zamieszkała małoletnia córka M. K. – R. P.. Po zakończeniu okresu najmu najemca winien oddać lokal w stanie niepogorszonym, nie ponosząc jednak odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego korzystania z niego.

E. K. i M. K. (jako pełnoletnia osoba stale zamieszkująca z najemcą) były solidarnie zobowiązane do uiszczania czynszu w łącznej wysokości 33,29 zł, płatnego z góry do 25 dnia każdego miesiąca. Oprócz czynszu miały obowiązek ponoszenia opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. Pozwane nie wywiązywały się jednak z obciążającego je zobowiązania.

W dniu 29 września 2006 r. G. (...), reprezentowana przez (...) z siedzibą we W. oraz E. K. sporządziły aneks nr(...) do umowy najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...). Na jego podstawie ustalono, że umowa najmu obowiązywać będzie do dnia 30 września 2007 r.

/dowód:

1. umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) z 4.08.2003 – k. 5-10,
2. aneks nr (...) z 29.09.2006 r. – k. 11,
3. wyciąg z konta dot. lokalu przy ul. (...) we W. – k. 20-25,
4. przesłuchanie E. K. – k. 73,
5. przesłuchanie M. K. – k. 73/

Pismem z dnia 31 sierpnia 2010 r., G. (...) wezwała E. K. do dobrowolnego wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. w terminie 30 dni od doręczenia pisma, tj. od 6 września 2010 r. Zadłużenie wynikające z nie uiszczania opłat za użytkowanie mieszkania wynosiło wówczas 5.708,77 zł.

Dodatkowy trzydziestodniowy termin na przekazanie lokalu wyznaczono E. K. w piśmie z dnia 29 października 2010 r.

W dniu 18 kwietnia 2011 r. G. (...) wezwała E. K. i M. K. do wydania lokalu, wyznaczając ostateczny termin realizacji żądania na dzień 30 kwietnia 2011 r. Jednocześnie wyżej wymienione zostały poinformowane o aktualnej wysokości zadłużenia w kwocie 7.620,72 zł, wynikającego z nie uiszczania opłat za lokal mieszkalny.

/dowód:

1. pismo z 31.08.2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 12-13,
2. pismo z 18.04.2011 r. skierowane do M. K. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 14-15,
3. pismo z 29.10.2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 16-17,
4. pismo z 18.04.2011 r. skierowane do E. K. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 18-19/

E. K. jest osobą schorowaną, przez co ma znacznie ograniczoną możliwość podjęcia pracy. W szczególności nie powinna wykonywać pracy fizycznej, na wysokości oraz w porze nocnej. Od dnia 27 sierpnia 2013 r. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. E. K. nie pobiera emerytury ani renty. W okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2016 r. korzystała z pomocy społecznej, w ramach której uzyskiwała zasiłek okresowy w kwocie 418,00 zł z przeznaczeniem na żywność, środki czystości i opłaty mieszkaniowe. Stanowił on jedyny dochód kobiety.

M. K. cierpi na epilepsję. Samotnie wychowuje małąletnią córkę R. P., która obecnie uczęszcza do szkoły podstawowej. Ojciec dziecka łoży na jego utrzymanie jedynie niewielkie kwoty. M. K. nie posiada statusu osoby bezrobotnej. Nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych. Nie korzysta również z pomocy świadczonej przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej we W.. Od dnia 7 kwietnia 2016 r. M. K. świadczy pracę na stanowisku sprzątaczkki. Z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 200,00 zł miesięcznie.

E. K., M. K. i R. K. do chwili obecnej zajmują lokal położony we W. przy ul. (...). Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

/dowód:

1. pisma ZUS z 17.02.2016 r. – k. 43-44,
2. pismo PUP we W. z 18.02.2016 r. – k. 46,
3. pismo MOPS we W. z 29.02.2016 r. – k. 48,
4. dokumentacja medyczna dot. E. K. – k. 55-58,
5. decyzja nr (...) z 18.01.2016 r. – k. 59,
6. dokumentacja medyczna dot. M. K. – k. 60-64,
7. przesłuchanie E. K. – k. 73,
8. przesłuchanie M. K. – k. 73/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wyjaśnienia wymaga, że zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako u.o.p.l.) za lokatora należy uznawać najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tak szeroka hipoteza cytowanego przepisu daje podstawę do uznania za lokatora np. osobę zajmującą lokal na podstawie umowy użyczenia z konkubentem lub wywodzącą swoje prawo ze stosunków prawnorodzinnych, w tym w szczególności z uprawnienia alimentacyjnego małoletniego dziecka, stanowiącego korelat obowiązku opieki rodziców nad nim (wyrok SN z 24.10.2002 r., I CKN 1074/00; wyrok SN z 21.03.2006 r., V CSK 185/05; wyrok SN z 14.02.2008 r., II CSK 484/07). Z przywołanych względów należało uznać, iż wszystkim pozwanym przysługiwał status lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W niniejszej sprawie okoliczności dotyczące nawiązania między pozwaną E. K. a G. (...) stosunku najmu lokalu przy ul. (...) we W. wynikają z niekwestionowanych przez strony procesu umowy najmu lokalu mieszkalnego (k. 5-10) oraz aneksu do niej (k. 11). Jednocześnie z dokumentów tych wypływa uprawnienie M. K. do zamieszkania w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu. Z uwagi zaś na obowiązek alimentacyjny obciążający M. K., a polegający m.in. na zapewnieniu mieszkania osobie uprawnionej, w lokalu przy ul. (...) we W. miała prawo mieszkać również jej córka R. P..

Przechodząc do istoty sporu należy wskazać, że w myśl art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz; przy czym czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, godzi się zauważyć, że umowa najmu lokalu została zawarta przez stronę powodową i E. K. na czas oznaczony. Termin trwania umowy został ostatecznie określony w aneksie do umowy na dzień 30 września 2007 r. Po tej dacie E. K., jak również zamieszkujące w lokalu M. K. i R. P. utraciły tytuł prawny do niego. To z kolei obligowało pozwane do wydania mieszkania stronie powodowej, czego do dnia dzisiejszego nie uczyniły. Jednocześnie brak jest podstaw do stosowania w niniejszej sprawie art. 674 k.c. Z art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika bowiem, że lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony. To sprawia, że art. 674 k.c. nie ma zastosowania do lokali socjalnych. Nie następuje zatem przewidziane w tym przepisie przedłużenie najmu na czas nieoznaczony z tego tylko powodu, że najemca nadal używał lokal po upływie terminu oznaczonego w umowie i stan ten jest tolerowany przez dotychczasowego wynajmującego. Niezależnie od powyższego warto zaznaczyć, że strona powodowa kilkakrotnie wzywała pozwane do opuszczenia i wydania lokalu, przez co zmanifestowała sprzeciw wobec dalszego trwania stosunku najmu.

Z uwagi na wygaśnięcie stosunku najmu, a tym samym utratę przez pozwane tytułu prawnego do lokalu, żądanie strony powodowej sprowadzające się do nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) należało uznać za uzasadnione. Podstawę roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Opisane wyżej roszczenie windykacyjne jest środkiem ochrony przysługującym właścicielowi wyzutemu z posiadania przeciwko osobie posiadającej jego rzecz bez tytułu prawnego ku temu. Nie powinno budzić wątpliwości, że w rozpoznawanej sprawie przesłanki stosowania przywołanego przepisu zostały spełnione. Poza sporem pozostawało, że lokal oddany pozwanym w najem stanowił własność G. (...). Pozwane nie kwestionowały tej okoliczności. Wymóg przysługiwania stronie powodowej wskazanego tytułu prawnego do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynika przy tym z art. 2 ust. 1 pkt 10 u.o.p.l. Nadto jak już wyżej wskazano wskutek upływu okresu, na który została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego pozwane utraciły prawo korzystania z tego lokalu i do chwili obecnej nie zwróciły go stronie powodowej. Z przywołanych wyżej względów Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Posiadanie przez pozwane statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. skutkowało koniecznością stosowania przepisów tej ustawy przy rozstrzyganiu niniejszej sprawy, w tym w szczególności rozważenia istnienia uprawnienia po stronie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.). Z kolei art. 14 ust. 4 powołanej ustawy zawiera katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Do grupy tej należą kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkali, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotni i osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Należy przy tym zauważyć, że z powyższej ochrony wyłączone zostały te osoby, które mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, jak również osoby które utraciły tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego 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 (ust. 7). Wyjaśnienia wymaga przy tym, że orzekanie w przedmiocie opróżnienia lokalu socjalnego nie wyłącza stosowania art. 14 u.o.p.l. wobec osób w nim zamieszkałych. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka zatem o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (uchwała SN z 5.04.2013 r., III CZP 11/13).

W niniejszej sprawie Sąd był zobligowany do ustalenia, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Uprawnienie R. P. i M. K. wynika z art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. R. P. jest bowiem osobą małoletnią, zaś M. K. sprawuje nad nią bezpośrednią opiekę. Jednocześnie obydwie pozwane stale zamieszkują ze sobą. Natomiast E. K. uprawniona jest do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na posiadanie statusu osoby bezrobotnej. Od dnia 27 sierpnia 2013 r. do chwili obecnej widnieje bowiem w ewidencji osób bezrobotnych prowadzonej przez Powiatowy Urząd Pracy we W.. Nadto ze względu na uzyskiwane dochody pozwane spełniają kryterium dochodowe określone w uchwale Rady Miejskiej W. nr (...) w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. (...) z dnia 21 kwietnia 2005 r. Zgodnie z uchwałą warunkiem przyznania lokalu socjalnego jest pozostawanie w niedostatku, przez co należy rozumieć uzyskiwanie dochodu w wysokości nie przekraczającej 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, która obecnie wynosi 882,56 zł. Mając na względzie, że M. K. uzyskuje dochód w wysokości 200,00 zł, zaś E. K. do kwietnia 2016 r. pobierała zasiłek okresowy, nie powinno budzić wątpliwości, że spełniona została również przesłanka, o której mowa w art. 14 ust. 4 pkt 6 u.o.p.l.

Żadna z pozwanych nie posiada przy tym tytułu prawnego do innego lokalu niż obecnie zajmowany, w którym mogłaby zamieszkać, zaś sporny lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z tych względów nie miały zastosowania wyłączenia odnoszące się do obligatoryjnego orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego wskazane w art. 14 ust. 4 in fine i ust. 7 u.o.p.l.

Zgodnie z 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. Z tego powodu orzeczono jak w pkt III wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zważywszy na trudną sytuację rodzinną i majątkową pozwanych Sąd postanowił nie obciążać ich obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz strony powodowej. M. K. uzyskuje bowiem jedynie niewielkie wynagrodzenie, a na jej utrzymaniu pozostaje małoletnia córka R. P.. Z kolei E. K. z uwagi na stan zdrowia ma znacznie ograniczone możliwości podjęcia zatrudnienia. Do kwietnia 2016 r. uzyskiwała zasiłek okresowy w kwocie 418,00 zł, który stanowił jej jedyne źródło utrzymania.