

Sygn. akt VIII C 1653/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa G. W.

przeciwko J. O. (1), C. O., Ł. O. i B. O.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. O. (1), C. O., Ł. O. i B. O. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej G. W. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W.;

II. ustala, iż pozwanym J. O. (1), C. O., Ł. O. i B. O. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez G. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 240 zł kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 września 2015 r. strona powodowa G. W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym J. O. (1), C. O., Ł. O. i B. O. oraz wszystkim osobom z nimi zamieszkującymi aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż zawarła z pozwaną J. O. (1) i pozwanym C. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. W lokalu wraz z najemcą zamieszkiwali również Ł. O. i B. O.. Wskazała, iż pozwani nie opłacali czynszu oraz innych opłat z tytułu najmu lokalu, w związku z czym wystosowała do pozwanych wezwanie do zapłaty, w którym uprzedziła, iż w przypadku nieuregulowania należności wypowiedzie stosunek najmu. Podniosła, iż wezwanie okazało się bezskuteczne, dlatego też umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 r. Pomimo rozwiązania umowy najmu pozwani nie opuścili lokalu w wyznaczonym terminie.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa oraz o wyznaczenie lokalu socjalnego. W uzasadnieniu pozwana J. O. (1) podała, iż jest na emeryturze. Od 8 stycznia 1993 r. opiekuje się mężem C. O., inwalidą niezdolnym do samodzielnej egzystencji. Wraz z pozwaną i jej mężem zamieszkują jej dwaj synowie B. O. i Ł. O.. Wskazał, iż przez długi okres utrzymywali się z renty chorego męża, jednakże od 1 lutego 2015 r. dodatkowym przychodem stała się emerytura pozwanej. Od tego czasu pozwani opłacają należny czynsz i zaległości. Pozwany B.

O. podał, że obecnie ma stałą pracę. Otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1300 zł z którego spłaca zaciągnięte zadłużenia oraz pomaga finansowo rodzinie. Ł. O. pozostaje obecnie bez zatrudnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny,

W dniu 2 czerwca 2003 r. strona powodowa zawarła z J. O. (2) i C. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal składał się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 84,63 m³. Do zamieszkiwania z najemcami uprawnieni byli synowie: Ł. O. i B. O.. Z tytułu umowy najmu najemcy zobowiązali się do opłacania czynszu oraz opłat niezależnych od wynajmującego do których zaliczono opłaty za dostawę energii do lokalu, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. Zgodnie z postanowieniami umowy, wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Wraz z pozwaną J. O. (1) i C. O. w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W., zamieszkują ich synowie B. O. i Ł. O..

Dowód: - umowa najmu nr (...) k. 9-12.

- przesłuchanie pozwanej J. O. (1) protokół elektroniczny k. 132-133.

Pismem z dnia 5 stycznia 2009 r. strona powodowa wezwała pozwaną J. O. (1) i C. O. do zapłaty kwoty 11276,77 zł według stanu na dzień 31 października 2008 r., wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia.

Pismem z dnia 26 lutego 2010 r. Gmina W. wypowiedziała pozwanym umowę najmu zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. Pozwani zostali wezwani do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu mieszkalnego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty ustania najmu.

Dowód: - pismo z dnia 26 lutego 2010 r. k. 17-18,

- wezwanie do zapłaty z dnia 5 stycznia 2009 r. k. 20.

Pozwana J. O. (1) korzystała z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Otrzymała w lutym 2015 r. zasiłek celowy w wysokości 300,00 zł. Pozwany Ł. O. jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna.

Dowód: - pismo MOPS z dnia 29 grudnia 2015 r. k. 32.

- zeznania pozwanego Ł. O. protokół elektroniczny k. 132-133.

Pozwany C. O. zaliczony jest do pierwszej grupy inwalidów z ogólnego stanu zdrowia. Lekarz orzecznik ZUS orzekł, iż pozwany jest całkowicie niezdolny do pracy do 31 maja 2020 r. oraz jest niezdolny do samodzielnej egzystencji do 21 maja 2020 r. Pozwany pobiera rentę wraz z dodatkiem pielęgnacyjnym. Wysokość świadczenia wynosi miesięcznie 890,79 zł.

Dowód: - orzeczenie lekarza orzecznika ZUS z dnia 28 maja 2015 r. k. 43.

- decyzja ZUS z dnia 16 czerwca 2015 r. k. 72

Pozwana J. O. (1) od dnia 1 lutego 2015 r. otrzymuje emeryturę w wysokości 1118,21 zł netto.

Dowód: - decyzja o ustaleniu emerytury ZUS z dnia 3 listopada 2015 r. k. 55

Pozwany B. O. jest zatrudniony w A. Polska na czas nieokreślony do 11 lutego 2016 r. Jego wynagrodzenie w grudniu 2012 r. wynosiło 2.111,06 zł brutto. Wynagrodzenie które otrzymuje jest obciążone zajęciem komorniczym, przez co otrzymuje co miesiąc wynagrodzenie w wysokości ok 1300 zł netto. Oprócz tych należności, pozwany spłaca zadłużenie zaciągnięte w (...).

Dowód: - zaświadczenie o wynagrodzeniu z dnia 11 stycznia 2016 r. k. 97,

- przesłuchanie pozwanego B. O. k. 97.

Sytuacja majątkowa rodziny pogorszyła się od wypadku pozwanego C. O., który przed zdarzeniem pracował na utrzymanie rodziny. Po wypadku przez długi okres jedynym źródłem dochodu rodziny była renta przyznana pozwanemu oraz zasiłki z MOPS. Po uzyskaniu przez pozwaną J. O. (1) prawa do emerytury, pozwani starali się opłacać bieżący czynsz i opłaty. Miesięczne wydatki wynosiły ok. 1000 zł należności za korzystanie z lokalu, ok. 200 zł opłaty za prąd oraz ok. 147 zł opłaty za gaz. Pozwana J. O. (1) występowała do Gminy W. o umorzenie zaległości, jednakże nie zgodziła się na zaproponowane przez Gminę rozwiązanie, polegające na zamianie obecnego mieszkania na inne, mniejsze niż zajmowali.

Dowód: - zeznania pozwanej J. O. (1) protokół elektroniczny k. 121.

Sąd zważył co następuje,

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową, informacje udzielone przez PUP, ZUS i MOPS oraz dowód z przesłuchania pozwanych, a także jego dokumentację medyczną. Okoliczności wynikające z tych dowodów były spójne i zbieżne, a ponadto zasadniczo bezsporne.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis 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.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, w postaci przedłożonych dokumentów oraz przesłuchań pozwanych stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Okoliczność, że pozwani J. O. (1), C. O., Ł. O., B. O. faktycznie rzeczą władali nie była z kolei w sprawie kwestionowana.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód 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.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności i wreszcie, wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go

uzasadniającej. Wskazać należy, iż strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Pozwani nie kwestionowali zaś, iż w dacie złożenia jej wypowiedzenia umowy najmu zalegali z zapłatą czynszu oraz innych wymaganych opłat. Dodatkowo wysokość zadłużenia wynikała z wezwania do zapłaty, które skutecznie zostało doręczone pozwany. W związku z powyższym za w pełni skuteczne uznać należało dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie zawartej z pozwaną J. O. (1) i C. O. umowy najmu. Mając na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2010 r. uznać należało, że z dniem następnym pozwani utracili tytuł prawny do spornego lokalu. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Wskazać należy, iż pozwani wyrażali chęć pozostania w spornym lokalu. Podali, że są z nim emocjonalnie związani. Zaczęli spłacać powstałe zadłużenie, jednakże nie w pełnej wysokości. W ocenie Sądu, realne możliwości pozwanych nie dają do podstaw do twierdzenia, iż będą w stanie spłacić wysokie zadłużenie. Ponadto, zajmowany przez nich lokal ma dużą powierzchnię, zatem jego utrzymanie również niesie ze sobą wysokie koszty na które pozwanych nie stać. Pozwani mieli możliwość zamiany lokalu na mniejszy, jednakże z niej nie skorzystali.

Mając zatem na uwadze powyższe, żądanie strony powodowej nakazania pozwany J. O. (1), C. O., B. O. i Ł. O. aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Obowiązkiem Sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanych zachodzą przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733- dalej jako u.o.p.l.). Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., a nie wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. jako lokatora w myśl tej ustawy traktuje się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie ulega wątpliwości, iż pozwani byli lokatorami lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, a także osoby posiadającej status bezrobotnego, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymywania świadczeń z pomocy społecznej chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2 i 4 u.o.p.l.).

Wykładnia celowościowa wskazanych powyżej przepisów przyjmuje, że mają one za zadanie ochronę przed bezdomnością osób pozostających w trudnej sytuacji życiowej, które własnym staraniem nie są w stanie uzyskać prawa do zamieszkania w innym lokalu. Są to bądź osoby, które ze względu na swój wiek lub stan zdrowia nie są w stanie podjąć zatrudnienia oraz osoby z niskimi dochodami – emeryci i renciści. Ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie wskazuje, iż nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. pod warunkiem, że osoby te nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Wobec tego, lokal socjalny nie będzie przysługiwał osobom, które mają prawo do innego lokalu lub które posiadają takie dochody, iż z łatwością taki tytuł będą mogły uzyskać.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, w ocenie Sądu niewątpliwie lokal socjalny należało przyznać pozwanej J. O. (1) oraz jej mężowi C. O.. Orzekając o prawie do lokalu socjalnego Sąd miał na uwadze ich trudną sytuację materialną. Jak ustalono w toku postępowania pozwany C. O. nie jest zdolny do pracy ani do samodzielnej egzystencji, a jedynym jego źródłem dochodu jest renta w wysokości 890,79 zł miesięcznie. Pozwana J. O. (1) otrzymuje emeryturę w wysokości 1118,21 zł oraz zajmując się chorym mężem. Ponoszą wysokie opłaty miesięczne: ok. 1000 zł należności za korzystanie lokalu, ok. 400 zł opłat za gaz i prąd, 300 zł spłata zadłużenia. Zważyć należy, iż pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe wraz z synami B. O. i Ł. O.. Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanego Ł. O., że jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, dlatego również wobec niego Sąd był zobligowany orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Natomiast pozwany B. O. pracuje, otrzymuje stałą, regularną i stosunkowo

niski dochód. Mieszka od zawsze z rodziną i dokłada się do wspólnych potrzeb. W ocenie Sądu jego sytuacja rodzinna i materialna uzasadnia przyznania również jemu lokalu socjalnego. Ponadto pozwani do tej pory korzystali z przedmiotowego mieszkania w sposób prawidłowy, nie naruszając obowiązujących w tym zakresie zasad określonych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Pozwani nie zakłócają porządku domowego oraz zachowują się właściwie, nie czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Stąd też, powinien im zostać przyznany lokal socjalny z równoczesnym wstrzymaniem wobec nich eksmisji do czasu przedłożenia im przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Niezależnie od tego, że małżonkowie wraz z synami pozostający ze sobą we wspólnym gospodarstwie domowym mają prawo zamieszkiwać razem, zdaniem Sądu pozwani sami nie byłoby w stanie się utrzymać, zważywszy na niskie dochody oraz zadłużenia które spłacają. Nie należy przy tym tracić z pola widzenia faktu, że z uwagi na wiek pozwanej J. O. (1) jej możliwości dodatkowego zarobkowania będą coraz mniejsze, a pozwany C. O. wymaga stałej opieki. Wspólne dochody rodziny, uwzględniając ponoszone wydatki oraz okoliczność, że pozwanym nie wystarcza środków na ponoszenie comiesięcznych opłat mieszkaniowych, pozwala stwierdzić, że pozwani nie byłoby w stanie wynająć lokalu na wolnym rynku. Brak było jednocześnie podstaw do przyjęcia, iż pozwani mogliby w inny sposób zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał bowiem na przyjęcie, iż przysługiwał im tytuł prawny do innego lokalu, nadto okoliczność ta nie była w toku procesu podnoszona, a także, że posiadali oni możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy u.o.p.l. Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 240 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie IV wyroku.