

Sygnatura akt VIII C 371/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 października 2016

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Agata Cieśla

Protokolant: Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie 14 października 2016 we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko J. K. (1), A. P., M. N., P. N. (1), K. N. (1) i K. N. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. K. (1) i A. P., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ulicy (...);

II. oddała powództwo co do pozwanych M. N., P. N. (1), K. N. (1) i K. N. (2);

III. orzeka o uprawnieniu pozwanej J. K. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. orzeka o braku uprawnienia pozwanego A. P. do otrzymania lokalu socjalnego;

V. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwaną J. K. (1) do czasu złożenia jej przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

VI. zasądza od pozwanych J. K. (1) i A. P. na rzecz strony powodowej kwotę 440 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VIII C 371/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 26 października 2015 Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym J. K. (1), A. P., M. N. i P. N. (1) oraz ich małoletnim synom K. N. (1) i K. N. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że 05 stycznia 2004 zawarła z pozwaną J. K. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu, którego właścicielem jest Gmina W.. Wraz z pozwaną najemczynią J. K. (1) w lokalu tym zamieszkują pozostali pozwani. Pozwana J. K. (1) popadła w zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności. Mimo uprzedzenia pozwanej na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie zaległości, pozwana nie dokonała zapłaty, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na 31 maja 2015. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego

w wyznaczonym terminie, a obecnie zajmują go bez tytułu prawnego. Powyższe, w ocenie strony powodowej, czyni żądanie pozwu uzasadnionym.

W odpowiedzi na pozew pozwani J. K. (1) i A. P. wskazali, że do powstania zaległości w płatności czynszu, skutkujących wypowiedzeniem umowy najmu, doszło wskutek przyczyn obiektywnych, co jest związane z ich dramatyczną sytuacją życiową i materialną. Przedstawiając okoliczności utarty pracy oraz problemy zdrowotne uniemożliwiające podjęcie zatrudnienia, pozwani wnieśli o przyznanie im w razie orzeczenia eksmisji prawa do lokalu socjalnego (k. 40-41). Na rozprawie 14 października 2016 pozwana J. K. (1) przedłożyła zaświadczenie PUP we W. o uznaniu jej za osobę bezrobotną (k. 122).

Pozwani M. N. i P. N. (2), działający również jako przedstawiciele ustawowi małoletnich synów K. N. (1) i K. N. (2), wnieśli o oddalenie powództwa. Na rozprawie 14 października 2016 pozwani oświadczyli, że 17 stycznia 2016 wyprowadzili się z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wraz z dziećmi, o czym zawiadomili zarządcę nieruchomości. Decyzją Prezydenta W. zostali skierowani do Ośrodka (...) we W., gdzie zamieszkują do czasu otrzymania przydziału lokalu socjalnego (k. 122-123).

Postanowieniem z 29 czerwca 2016 oddalono wnioski pozwanych M. N. i P. N. (1) o zwolnienie od kosztów sądowych oraz o ustanowienie dla pozwanych M. N. i P. N. (1) pełnomocnika z urzędu (k. 87).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

Strona powodowa Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) we W..

05 stycznia 2004 strona powodowa zawarła umowę najmu przedmiotowego lokalu z pozwaną J. K. (1). Jako osoby zamieszkujące wraz z najemcą zostali wskazani: J. K. (2) (córka), A. P. (syn), M. N. (córka), P. N. (2) (zięć) i wnuk K. N. (3).

Kwota miesięcznego czynszu została przez strony określona na 187,04 zł, płatna z góry do 25-go dnia każdego miesiąca (§ 11 i § 12 umowy). Zgodnie z § 11 umowy, oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od właściciela lokalu.

(dowody:

umowa najmu lokalu mieszkalnego z 05.01.2004 k. 10-11,

historia zameldowania k. 17,

treść księgi wieczystej (...) k. 18-22)

Pozwana nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania czynszu i opłat obciążających najemcę, co skutkowało powstaniem zadłużenia z tego tytułu.

Strona powodowa, pismem doręczonym 30 maja 2014, wezwała J. K. (1) do zapłaty zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu położonego przy ulicy (...) we W., które na 31 marca 2014 wynosiły 34.871,24 zł, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na ich uregulowanie z zastrzeżeniem, że w wypadku niezastosowania się do wezwania zamierza wypowiedzieć pozwanej stosunek najmu.

(okoliczność bezsporna

dowody:

wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru z 30.05.2014 k.12-14,

wyciąg z konta za okres od 01.01. do 31.12.2015 k. 23-23v.)

Pismem z 13 marca 2015 strona powodowa wypowiedziała pozwaną J. K. (1) ze skutkiem na 31 maja 2015 stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ulicy (...) z powodu zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat obciążających najemcę, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności oraz wezwała do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od daty ustania najmu.

(okoliczność bezsporna)

dowód wypowiedzenie umowy najmu z 13.03.2015 wraz z potwierdzeniem nadania k. 15-15v.)

W lokalu mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) we W. obecnie zamieszkują pozwana J. K. (1) i jej syn A. P..

Pozwani, pomimo wypowiedzenia umowy, nie wydali stronie powodowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.

bezsporne

Pozwani M. N. i P. N. (2) wraz z małoletnimi synami K. (ur. (...)), K. (ur. (...)) i K. (ur. (...)) wyprowadzili się z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) 17 stycznia 2016, o czym zawiadomili zarządcę nieruchomości pismem złożonym 22 stycznia 2016.

Decyzją Prezydenta W. pozwani zostali skierowani do Ośrodka (...) we W. przy ul. (...), gdzie zamieszkują do czasu otrzymania przydziału lokalu socjalnego.

Pozwana M. N. ma 32 lata, z zawodu jest fryzjerem. Pozwana nie pracuje zawodowo, obecnie pobiera świadczenia: zasiłek rodzinny w wysokości 325 zł miesięcznie, dodatek z tytułu wychowywania dziecka w rodzinie wielodzietnej w wysokości 190 zł miesięcznie, świadczenie rodzicielskie w wysokości 1.000 zł miesięcznie oraz świadczenie wychowawcze w wysokości 1.500 zł miesięcznie.

Pozwany P. N. (2) ma 34 lata, z zawodu jest fotografem, zatrudniony jest na umowę o pracę na pełen etat na stanowisku introligator-dostawca za wynagrodzeniem 1.750 zł brutto (1.286,16 zł netto).

(dowody:

zaświadczenie z 08.01.2016 k. 75,

pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. z 17.08.2016 k. 106,

pismo Powiatowego Urzędu Pracy we W. z 22.08.2016 k. 108,

pismo pozwanych z 22.01.2016 k. 118,

decyzją Prezydenta W. z 20.06.2016 k. 119-119v.,

decyzją Prezydenta W. z 27.01.2016 k. 120,

przesłuchanie pozwanej M. N., protokół elektroniczny k. 124

przesłuchanie pozwanego P. N. (1), protokół elektroniczny k. 124)

Pozwani nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS.

J. K. (1) i A. P. nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W..

Pozwany A. P. ma 21 lat, z zawodu jest kucharzem, pracuje dorywczo. Planuje wyjazd do Niemiec w celach zarobkowych.

Pozwana J. K. (1) ma 55 lat, z zawodu jest sprzedawcą-magazynierem. Obecnie, z uwagi na stan zdrowia, nie może podjąć stałego zatrudnienia. Utrzymuje się z prac dorywczych. J. K. (1) ani A. P. nie posiadają innej nieruchomości, w której mogliby zamieszkać.

Od 12 października 2016 pozwana J. K. (1) jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku.

(dowody: dokumentacja medyczna pozwanej J. K. (1) k. 42-55,

pisma Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z 11.08.2016 k. 101-104,

pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. z 17.08.2016 k. 106,

pismo Powiatowego Urzędu Pracy we W. z 22.08.2016 k. 108,

zaświadczenie PUP z 12.10.2016 k. 116,

decyzja z 12.10.2016 k. 117,

przesłuchanie pozwanej J. K. (1), protokół elektroniczny k. 124

przesłuchanie pozwanego A. P., protokół elektroniczny k. 124)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione i zasługiwało na uwzględnienie co do pozwanych J. K. (1) i A. P., zaś co do pozostałych pozwanych podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez strony, informacje udzielone przez PUP, ZUS i MOPS oraz dowód z przesłuchania pozwanych J. K. (1), A. P. oraz M. N. i P. N. (1), działających również imieniu ich małoletnich synów K. i K.. 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, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanym przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a nadto, czy władali oni faktycznie sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ulicy (...).

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 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 oraz wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych posiadał zadłużenie przekraczające należność za trzy pełne miesiące. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanych. Ponadto pozwani J. K. (1) i A. P. w odpowiedzi na pozew przyznali, że posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu, które powstało wskutek utraty przez pozwaną pracy, a co za tym idzie źródła dochodu. Wskazali ponadto, że z uwagi na sytuację zdrowotną J. K. (1) nie jest w stanie podjąć stałego zatrudnienia, obecnie utrzymuje się z prac dorywczych, a dochód z nich nie pokrywa bieżących kosztów utrzymania. Faktu powstania zaległości w uiszczaniu czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela nie kwestionowali także pozostali pozwani, którzy wskazywali jedynie, że w okresie wspólnego zamieszkania w przedmiotowym lokalu uiszczali część tych opłat.

Mając na względzie powyższe, wypowiedzenie dokonane przez stronę powodową należało uznać w pełni skuteczne i za uzasadnione.

Pozwani zajmowali więc przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego od 01 czerwca 2015. Biorąc pod uwagę dyspozycję przepisu art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.), należało zważyć, że strona powodowa miała prawo do wypowiedzenia pozwanym stosunku najmu, a następnie wystąpienia z powództwem windykacyjnym na drogę postępowania sądowego.

Tym samym przesłanki skutecznego żądania od pozwanych J. K. (1) i A. P. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność strony powodowej zostały spełnione, co skutkowało uwzględnieniem powództwa co do tych pozwanych (punkt I. sentencji wyroku).

Natomiast w stosunku do pozwanych M. N. i P. N. (1) oraz ich małoletnich synów K. N. (1) i K. N. (2) Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa, a to wobec ustalenia w toku procesu, iż od 17 stycznia 2016 pozwani nie zajmują przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Na potwierdzenie powyższego pozwani M. N. i P. N. (2) przedłożyli kolejne decyzje Prezydenta W. o skierowaniu pozwanych do Ośrodka (...) we W. przy ul. (...), gdzie zamieszkują do czasu otrzymania przydziału lokalu socjalnego. Fakt opuszczenia lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) przez pozwanych M. N. i P. N. (1) oraz ich małoletnich synów K. i K. potwierdzili w przesłuchaniu także pozwani J. K. (1) i A. P.. Mając na względzie, iż przesłanką konieczną dla uwzględnienia żądania pozwu w oparciu o art. 222 § 1 k.c. jest ustalenie czy pozwani władają faktycznie sporną rzeczą, biorąc za podstawę rozstrzygnięcia stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 361 § 1 k.p.c.), ustalając, że pozwani dobrowolnie opuścili przedmiotowy lokal mieszkalny, zabierając wszystkie swoje rzeczy, a nadto zawiadamiając zarządcę nieruchomości o jej opuszczeniu, skierowane do nich żądanie wydania nieruchomości, którą nie władają, było nieuzasadnione i podlegało oddaleniu, co znalazło swój wyraz z punkcie II. sentencji wyroku. Dodać można, iż fakt zameldowania pozwanych w przedmiotowym lokalu nie tworzy ich uprawnienia do korzystania i władania tym lokalem. Pozwani natomiast zadeklarowali dobrowolne wymeldowanie z przedmiotowego lokalu niezwłocznie po otrzymaniu przydziału lokalu socjalnego, w którym będą mogli się zameldować (obecnie – zamieszkując w Ośrodku (...) we W., nie mają możliwości zameldowania się).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) Sąd zobligowany był orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 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 kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z 29 listopada 1990 o pomocy społecznej 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 (art. 14 ust. 4 ustawy).

Mając na uwadze okoliczności sprawy Sąd uznał, iż pozwanej J. K. (1) jako osobie posiadającej status bezrobotnego przysługiwało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie III. sentencji wyroku. Mając na względzie powyższe, w oparciu o przepis art. 14 ust. 6 ustawy, Sąd w punkcie V. sentencji orzeczenia nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej J. K. (1) przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z kolei, wobec braku przesłanek do przyznania lokalu socjalnego A. P., Sąd w punkcie IV. sentencji wyroku orzekł o braku tego uprawnienia.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie VI. sentencji wyroku 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 J. K. (1) i A. P. przegrali proces, a zatem Sąd zasądził od nich 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, ustalona na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym po 01 sierpnia 2015.