

Sygn. akt VIII C 1679/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko A. L., W. L. i K. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. L. i W. L. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W.;

II. nakazuje pozwanej K. S. aby opróżniła i wydała stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W.;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. ustala, że pozwanym A. L. i W. L. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

V. ustala, że pozwanej K. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

VI. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120 zł kosztów zastępstwa procesowego;

VII. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym A. L. i W. L. przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 września 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym A. L., W. L. oraz K. S. aby opróżnili z osób i rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony we W. w budynku mieszkalnym przy ul. (...) oraz wydali go stronie powodowej. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Wskazała, iż w dniu 6 lipca 2004 r. zawarła z A. i W. L., na czas nieokreślony, umowę najmu przedmiotowego lokalu. Na jej podstawie do zamieszkiwania w lokalu uprawniona była także córka najemców – K. L. (1). Podniosła, iż w związku z faktem, iż pozwani zalegali z zapłatą należności z tytułu najmu w dniu 13 grudnia 2010 r. wystosowała do najemców wezwanie do zapłaty zadłużenia w terminie miesiąca, informując ich jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

Wezwanie okazało się bezskuteczne, dlatego też stosunek najmu przedmiotowego lokalu został wypowiedziany ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 r. Pozwani do dnia dzisiejszego nie uregulowali należności z tytułu najmu, ani nie wydali stronie powodowej przedmiotowego lokalu.

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2013 r. pozwany A. L. przyznał, iż nie uiszczał należności z tytułu umowy najmu. Podniósł jednakże, iż może odpracować swój dług. Ponadto wskazał, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkuje jedynie z żoną W. L., bowiem córka K. S. wyprowadziła się.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 lipca 2004 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z A. L. i W. L. na czas nieokreślony, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi o powierzchni 21,66 m² i 20,52 m², kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 59,96 m².

W dacie zawarcia umowy do zamieszkiwania wraz z najemcami uprawnione były córki najemców K. L. (2) i K. L. (1).

(bezsporne)

Pismami z dnia 13 grudnia 2010 r., doręczonymi w dniu 16 grudnia 2010 r., strona powodowa wezwała pozwanego A. L. oraz pozwaną W. L. do zapłaty kwoty 23.025,13 zł z tytułu korzystania z lokalu wraz z odsetkami wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia. Jednocześnie podała, że w przypadku niezastosowania się do wezwania w podanym terminie, zamierzała wypowiedzieć stosunek najmu i wystąpić z roszczeniem o zapłatę zaległych należności na drogę sądową.

(bezsporne)

Pismami z dnia 9 marca 2011 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanym A. L. i W. L. ze skutkiem prawnym na dzień 30 kwietnia 2011 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności. W związku z powyższym wezwała pozwanym do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni licząc od daty ustania najmu. Pisma doręczone zostały pozwanym w dniu 10 marca 2011 r.

Dowód:

- Pisma z dnia 9 marca 2011 r. wraz z potwierdzeniami odbioru k. 18-20.

Pozwany A. L. nie pracuje, ani nie osiąga żadnego dochodu. Pozwany nie korzysta z pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Pozwany od 2011 r. ma problemy ze zdrowiem, w ostatnim czasie był trzykrotnie operowany.

Dowód:

- Informacja Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej k. 35;
- Informacja z Powiatowego Urzędu Pracy k. 37;
- Informacja ZUS k. 39;
- Przesłuchanie pozwanego A. L. k. 54.

Pozwana W. L. pracuje jako pracownik gospodarczy w (...) Centrum (...). Osiąga z tego tytułu dochód w wysokości około 800 zł, gdyż część wynagrodzenia została zajęta przez Komornika Sądowego. Pozwana nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Dowód:

- Informacja Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej k. 35;
- Informacja ZUS k. 39;
- Przesłuchanie pozwanej W. L. k. 54.

Pozwana K. S. nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...), jednakże w mieszkaniu pozostały należące do niej rzeczy. Pozwana mieszka wraz z mężem i dzieckiem w wynajmowanym mieszkaniu. Pozwana od dnia 12 lutego 2013 r. była zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Od około miesiąca ma stałą pracę. Wcześniej pracowała dorywczo roznosząc ulotki. Pozwana korzysta nieregularnie z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. W latach 2010 – 2011 pobierała świadczenia na F. S. oraz otrzymała pomoc w postaci zasiłku celowego na żywność i środki czystości w wysokości 600 zł, a w marcu 2013 r. pobrała świadczenie w postaci zasiłku celowego na żywność i środki czystości w wysokości 500 zł.

Dowód:

- Informacja Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej k. 35;
- Informacja z Powiatowego Urzędu Pracy. k. 37;
- Informacja ZUS k. 40;
- Przesłuchanie pozwanego A. L. k. 54;
- Przesłuchanie pozwanej W. L. k. 54.

Sąd zważył co następuje

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanych A. L. i W. L. w całości, zaś w stosunku do pozwanej K. S. w części odnoszącej się do opróżnienia i wydania lokalu.

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, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Okoliczność, że pozwani A. L. i W. L. 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. 2014.150 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 1- miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności i wreszcie, wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Pozwani nie kwestionowali zaś, iż w dacie złożenia im wypowiedzenia umowy najmu zalegali z zapłatą czynszu oraz należności niezależnych od właściciela. Dodatkowo wysokość zadłużenia wynikała z wezwania do zapłaty. W związku z powyższym za w pełni skuteczne uznać należało dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie zawartej z pozwanymi A. L. i W. L. umowy najmu. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2011 r. uznać należało, że z dniem następnym najemcy, tj. A. L. oraz W. L. utracili tytuł prawny do spornego lokalu. Podobnie z tą datą uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego utraciła również pozwana K. S.. 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. Bezspornym przy tym pozostawało, że pozwana związana była z pozwanymi stosunkiem prawnym odpowiadającym w swej istocie umowie użyczenia.

Żądanie nakazania pozwanej K. S. opuszczenia lokalu podlegało natomiast oddaleniu. Jak zeznała ta pozwana, co znalazło odzwierciedlenie w relacji pozostałych pozwanych, nie zamieszkuje ona w mieszkaniu przy ul. (...), jednakże w lokalu tym pozostały należące do niej rzeczy. Dlatego też Sąd oddalił w stosunku do niej powództwo o nakazanie opuszczenia lokalu, nakazując jej jednocześnie aby lokal opróżniła i wydała stronie powodowej.

W tym zatem stanie rzeczy, Sąd orzekł, jak w punktach I – III sentencji wyroku.

Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 14 ust 1 ustawy 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. 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 (ust. 3). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec m.in. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 6).

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanym A. L. i W. L. przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Orzekając o prawie do lokalu socjalnego dla nich Sąd miał na uwadze ich trudną sytuację materialną i życiową. Jak ustalono w toku postępowania pozwany A. L. nie pracuje, ani nie otrzymuje dochodu z żadnego innego źródła. Ze względu zaś na problemy zdrowotne ma ograniczone możliwości podjęcia pracy. Jedynym źródłem utrzymania pozwanych jest wynagrodzenie otrzymywane przez pozwaną W. L., które w części zostało zajęte przez komornika sądowego, w związku z czym pozwana otrzymuje jedynie kwotę 800 zł miesięcznie. W oparciu zatem o przepisy ustawy, w szczególności zaś przepis art. 14 ust. 3 oraz treść uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 21.04.2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W., Sąd uznał, że pozwanym prawo do lokalu socjalnego przysługiwało. Zgodnie bowiem z § 8 ust. 1 tej uchwały najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku. Pozostawanie zaś w niedostatku to, zgodnie z uchwałą, udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej, o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, która na datę orzekania wynosiła 831,15 zł (vide: Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 14 lutego 2013 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent). Porównując powyższe z dochodami pozwanych, stwierdzić należy, iż spełniają oni warunki do otrzymania

lokalu socjalnego. 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 Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu nie zachodziły podstawy do ustalenia, iż pozwanej K. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Bezsprzeczne bowiem w sprawie było, iż ma ona możliwość zamieszkania w innym lokalu.

W tym stanie rzeczy, należało orzec, jak w punktach IV, V i VII wyroku.

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, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

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