

Sygn. akt: I C 797/13

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Andrzejewska
Protokolant:	Małgorzata Szczypińska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 roku w Przasnyszu na rozprawie

sprawy z powództwa Gmina Miasta M.

przeciwko H. P., M. P., Z. P., R. P., K. P.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. Nakazuje pozwanym H. P., M. P., Z. P., R. P., K. P. aby wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili lokal mieszkalny położony w M. przy ulicy (...), oznaczony numerem (...) i aby przekazali tenże lokal w posiadanie powódki;

II. Stwierdza, że pozwanym H. P. Z. P., przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. Stwierdza, że pozwanym M. P., R. P., K. P. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. Nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miasta M. pozwanym wymienionym w punkcie II oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. Zasądza od pozwanych H. P., M. P., Z. P., R. P., K. P. na rzecz powódki kwotę 337,00 złotych (trzysta trzydzieści siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 złotych (sto dwadzieścia złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI. Wyrokowi w punkcie I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w odniesieniu do pozwanych wymienionych w punkcie III.

Sygn. akt I C 797/13

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto M. wniosła pozew przeciwko H. P., M. P., Z. P., R. P., K. P., w którym domagała się nakazania pozwanym, aby opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w M. w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu żądania pozwu wskazała, iż w dniu 10 marca 2011 roku zawarła z pozwaną H. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w M. na czas nieokreślony. Z powodu nieuregulowania zadłużenia powódka

wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 29 lutego 2012 roku. Pomimo, iż upłynął termin wyznaczony do przekazania lokalu i zapłaty zaległych należności, pozwani nadal zajmują lokal bez tytułu prawnego. Wysokość zadłużenia na dzień 22 marca 2013 roku wynosi 1.418,14 złotych. Wnioskowała, że w tym stanie rzeczy powództwo jest w pełni uzasadnione.

Pozwani nie zajęli stanowiska w sprawie stąd wobec nich został wydany wyrok zaoczny.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 10 marca 2011 roku pomiędzy Miastem M. reprezentowanym przez Miejskie (...) Sp. z o.o. w M., a H. P. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...). Mocą przedmiotowej umowy H. P. zobowiązała się do uiszczania czynszu w ustalonej wysokości oraz należności z tytułu opłat niezależnych od wynajmującego (k. 21-23 – umowa).

W trakcie trwania umowy H. P. nie wywiązała się z obowiązku terminowego uiszczania czynszu oraz innych opłat. Powódka pismem z dnia 01.12.2011 roku wezwała pozwaną H. P. do uregulowania w wyznaczonym terminie zaległości (k. 18). W związku ze zwłoką w zapłacie czynszu mieszkalnego i innych opłat, zarządca - Miejskie (...) Sp. z o.o. w M. (k. 6) z powołaniem się na art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) z dniem 31.01.2012 roku wypowiedział H. P. umowę najmu zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w M. ze skutkiem na dzień 29.02.2012 roku zobowiązując do opróżnienia i przekazania lokalu (k. 20 – wypowiedzenie). Wypowiedzenie zostało odebrane przez H. P. w dniu 24.01.2012 r. (k. 20v). Na dzień 22 marca 2013 roku zadłużenie wynosiło 1 418,14 złotych (k. 17). W przedmiotowym lokalu zamieszkują H. P., M. P., Z. P., R. P., K. P..

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) 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. W myśl art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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. Skuteczność wypowiedzenia dokonanego przez właściciela lokalu nie budziła wątpliwości (art. 339 § 2 kpc) i spełniała przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy. Doręczone pozwanej H. P. pismo z wypowiedzeniem stosunku najmu stwarzało szansę uregulowania zadłużenia, czemu pozwani nie zadośćuczynili.

W myśl przepisu art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z dniem upływu okresu wypowiedzenia pozwani utracili zatem tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu, dlatego też w świetle treści przepisu art. 222 § 1 kc i powołanych wyżej przepisów powództwo należało uwzględnić, nakazując pozwanym H. P., M. P., Z. P., R. P., K. P. opróżnienie i wydanie właścicielowi zajmowanego lokalu.

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) 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. Art. 14 ust. 4 powołanej ustawy wymienia krąg podmiotów, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Należą do nich: 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, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkujący, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego oraz osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z zaświadczenia Powiatowego Urzędu Pracy w M. z dnia 10.03.2014 roku wynika, że Z. P. jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 13.02.2014 roku (k. 77). Przed tą datą pobierał zasiłek dla bezrobotnych od 13.02.2013 roku (k. 88). W odniesieniu do tego pozwanego sąd nie mógł zatem orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W tych okolicznościach, w stosunku do pozwanego Z. P., należało wstrzymać wydanie lokalu z mocy art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W warunkach sprawy wykluczone było natomiast zastosowanie art. 14 ust. 4 powołanej ustawy w odniesieniu do pozostałych pozwanych.

Niemniej, zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 tej ustawy Sąd badając czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Mając na uwadze informację przedstawioną przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w M. H. P. jest osobą przewlekle chorą, dializowaną trzy razy w tygodniu, wymagającą stałego leczenia z powodu cukrzycy typu II, porusza się za pomocą wózka i jest po amputacji prawej nogi (k. 86-86v). Jej dochody z renty obciążone są zajęciem komorniczym w wysokości około 379,32 złotych, dlatego uzyskuje dochód miesięczny w wysokości 1.205,37 złotych (k. 83, 89). W tych okolicznościach Sąd uznał, że H. P. znajduje się w szczególnej sytuacji o której mowa w art. 14 ust. 3 powołanej ustawy.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie można natomiast uznać, aby pozostali pozwani pozostawali w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. W tych warunkach należało orzec negatywnie o uprawnieniu tych pozwanych do lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc i art. 99 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty procesu składa się opłata od pozwu w kwocie 200 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120 złotych, których wysokość została ustalona na podstawie § 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490), opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych ustalona na podstawie części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 roku, nr 225, poz. 1635 ze zm.), które to koszty Sąd zasądził solidarnie od pozwanych, jako strony przegrywającej proces.

O nadaniu wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności orzeczono zgodnie z dyspozycją art. 333 § 1 pkt 3 kpc. Mając na względzie orzeczony mocą punktu IV wyroku zaocznego nakaz wstrzymania opróżnienia lokalu względem pozwanych H. P. i Z. P., celowym było orzeczenie o rygorze natychmiastowej wykonalności z pominięciem tych pozwanych.