

Sygn. akt I C. 450/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2017r.

Sąd Rejonowy w Łęczycy Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Grzegorz Manista

Protokolant sekr. sąd. Aleksandra Rogut

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2017r., w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

przeciwko M. K. (1), J. K., I. K., M. K. (2)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym M. K. (1), J. K., I. K., M. K. (2), opróżnić i wydać powodowi (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł., przy ulicy (...);
2. ustala, iż pozwanym J. K. i I. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. ustala, iż pozwanym M. K. (1), M. K. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. Ł. J. K. i I. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. zasądza solidarnie od M. K. (1), J. K., I. K., M. K. (2) na rzecz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. kwotę 337 / trzysta trzydzieści siedem / zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
6. wyrokowi w punkcie 1 i 5 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 450/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Łęczycy powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o nakazanie pozwanemu M. K. (1) opróżnienia i opuszczenia wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami do niego należącymi oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa / k. 3-5 – pozew o eksmisję /.

Gmina M. Ł. zawiadomiona o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości przystąpienia do procesu w charakterze interwenienta ubocznego, nie wstąpiła do procesu w charakterze interwenienta ubocznego / k. 58 – zarządzenie z dnia 9 listopada 2015r., k. 65 – potwierdzeniem odbioru przesyłki poleconej, e-protokół rozprawy z dnia 2 marca 2016r. – 00:00:58 /.

Postanowieniem z dnia 22 marca 2016r., na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2014, poz. 150 ze zm. /, Sąd

wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. K., I. K., M. C. (1) / k. 75 – postanowienie Sądu Rejonowego w Łęczycy z dnia 22 marca 2016r. /.

W toku postępowania pozwana M. C. (1) zmieniła nazwisko i obecnie nazywa się M. K. (2) / e-protokół rozprawy z dnia 20 stycznia 2017r. – 00:01:34 /.

Pozwani M. K. (1), J. K., M. K. (2), I. K. uznali powództwo / e-protokół rozprawy z dnia 20 stycznia 2017r. – 00:03:09 /.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 lipca 1996r. strony postępowania zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł., przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Razem z najemcą uprawnionymi do zajmowania lokalu mieszkalnego była żona J. K. oraz dzieci: P. K., M. K. (2), I. K. / d. k. 32-34 – kserokopia umowy najmu lokalu mieszkalnego /.

Z uwagi na zaległości czynszowe, pismem z dnia 19 maja 2014r., które doręczone zostało w dniu 21 maja 2014r., powód zawiadomił pozwanego, iż zaległość czynszowa z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wynosi na dzień 31 marca 2014r., 8.621,61zł i na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wyznaczył dodatkowy miesięczny termin do uregulowania powyższej zaległości, pouczając, iż brak wpłaty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego / d. k. 35 – kserokopia wezwania do zapłaty zaległego czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego z zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu; k. 36 – kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru /.

W wyznaczonym terminie pozwany nie uregulował zaległości czynszowych / okoliczność bezsporna /.

Pismem z dnia 5 września 2014r., które zostało doręczone w dniu 9 września 2014r., (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wypowiedziała M. K. (1), z dniem 30 września 2014r., ze skutkiem na dzień 31 października 2014r., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) / d. k. 37 – kserokopia wypowiedzenia umowy; k. 40 – kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru /.

Pismem z dnia 3 listopada 2014r., które zostało doręczone w dniu 5 listopada 2014r., powód wezwał pozwanego do opuszczenia w terminie 3 dni roboczych, od dnia doręczenia wezwania, zajmowanego lokalu mieszkalnego / d. k. 39 – kserokopia wezwania do opróżnienia i opuszczenia zajmowanego bezumownie lokalu mieszkalnego; k. 38 – kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru /.

Pozwani M. K. (1), J. K., M. K. (2) i I. K. nie wydali powodowi zajmowanego lokalu mieszkalnego / okoliczność bezsporna /.

Pozwany M. K. (1) jest zatrudniony jako doręczyciel w (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. i otrzymuje wynagrodzenie, po potrąceniach komorniczych w wysokości około 1.200zł / d. e-protokół rozprawy z dnia 2 marca 2016r. – 00:05:56-00:08:25 – zeznania pozwanego M. K. (1) /.

Pozwane J. K. i I. K., nie pracują i są zarejestrowane jako osoby bezrobotne, nie posiadają możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym. I. K. ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności / d. k. 114 – zaświadczenie Powiatowego (...) w Ł.; k. 126 – kserokopia Powiatowego (...)w Ł.; e-protokół rozprawy z dnia 6 lipca 2016r. – 00:03:09-00:08:30 - zeznania pozwanej J. K. i 00:08:51-00:13:00 – zeznania pozwanej I. K. /.

M. K. (2) pracuje na umowę zlecenia, razem z partnerem życiowym, mieszka w wynajętym lokalu mieszkalnym, w przedmiotowym lokalu mieszkalnym znajdują się rzeczy stanowiące jej własność / d. k. 125 – kserokopia umowy najmu lokalu mieszkalnego; e-protokół rozprawy z dnia 6 lipca 2016r. – 00:13:22-00:17:00 – zeznania pozwanej M. C. (2) (obecnie K.) /.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanego powyżej w pełni wiarygodnego materiału dowodowego w postaci zeznań pozwanych M. K. (1), J. K., M. K. (2), I. K. oraz dowodów z dokumentów. Sąd uznał za wiarygodne powyższe dowody, albowiem dotyczyły one okoliczności bezspornych między stronami postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Pozwani M. K. (1), J. K., M. K. (2) i I. K., konsekwentnie w toku całego postępowania uznawali żądanie pozwu.

Zgodnie z art. 213§2 k.p.c., Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Sąd jest związany uznaniem powództwa, jak związany jest każdą czynnością dyspozytywną strony, co wyraźnie stwierdza §2 art. 213 k.p.c.

Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności pozwanego, który nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, iż uznanie powództwa przez pozwanych nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego, ani nie zmierza do obejścia prawa i dlatego też, na podstawie art. 213§2 k.p.c. w z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2016, poz. 1060 zwalana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów /, Sąd nakazał M. K. (1), J. K., I. K., M. K. (2), opróżnić i wydać (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł., przy ulicy (...).

W realiach rozpoznawanej sprawy, status pozwanych, jako lokatorów nie budzi wątpliwości w świetle art. 2 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2016, poz. 1060 /.

Obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych, które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu, nie odnosi się natomiast do osób, które nigdy nie miały tytułu prawnego do lokalu. Osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od niego swój tytuł do zamieszkiwania muszą być traktowane, jako mające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Korzystanie z lokalu przez osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, mimo że nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Z tych względów nie można uznawać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, miały, bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, przewidziano dwie różne podstawy orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W stosunku do osób, które były lokatorami, w tym do pozwanych w rozpoznawanej sprawie, podstawę taką stanowi art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, według którego sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokali oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym obligatoryjnie w stosunku do osób wymienionych w ust. 4 tego artykułu. W stosunku zaś do osób samowolnie zajmujących lokal, podstawą jest art. 24 ustawy, zgodnie, z którym prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba, że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Uznając, iż pozwani są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, orzekając o eksmisji Sąd zastosował regulację przewidzianą w art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje obowiązek rozważenia z urzędu przez sąd, czy należy pozwanemu przyznać uprawnienie do lokalu socjalnego, czy też brak ku temu przesłanek. W przypadku stwierdzenia okoliczności wymienionych taksatywnie w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie może odmówić przyznania prawa do lokalu socjalnego, chyba, że zostanie ujawnione w trakcie procesu, iż eksmitowany znęcał się nad rodziną / art. 17 ustawy / lub gdy przysługuje mu tytuł prawny do innego lokalu spełniającego wymagania lokalu zamiennego, do którego eksmitowany lokator może się wprowadzić / art. 11 ust. 3 pkt 2 i ust. 4 ustawy /.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał, że J. K. i I. K. posiadają status osoby bezrobotnej oraz nie posiadają innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekł jak w punkcie drugim wyroku. W konsekwencji, wobec ustalenia prawa pozwanych J. K. i I. K. do lokalu socjalnego, Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 powyższej ustawy wstrzymał wykonanie wyroku eksmisyjnego w stosunku do tych pozwanych do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego / punkt czwarty wyroku /.

Sąd uznał, iż w rozpoznawanej sprawie nie występują przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu pozwanych M. K. (1) i M. K. (2) do lokalu socjalnego. Pozwani nie spełniają przesłanek zawartych w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / tj. Dz. U. z 2016, poz. 1060/ i dlatego też Sąd orzekł, jak w punkcie trzecim wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł, na podstawie art. 98§1 i §3 k.p.c., obciążając pozwanych obowiązkiem zwrotu powodowi poniesionych kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę 337zł złożyła się opłata sądowa w wysokości 200zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120zł oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17zł.

Pozwani uznali powództwo, dlatego też na podstawie art. 333§1 pkt 2 k.p.c. wyrokowi w punkcie 1 i 5, Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności.