

Sygn. akt I C 358/16

WYROK ZAOCZNY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: sek. sąd. Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2016 roku w Głubczycach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy G.**

przeciwko **I. G., J. G. (1), D. G., S. G.**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym I. G., J. G. (1), D. G., S. G., ażeby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi, opróżnili i wydali powodowi Gminie G. lokal mieszkalny położony w P. 1a/1,
2. ustala, że pozwanym I. G., J. G. (1), D. G., S. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu orzeczonego w pkt 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. zasądza od pozwanych I. G. i J. G. (1) na rzecz powoda kwotę 680,00 zł (sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 480,00 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
5. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 358/16

UZASADNIENIE

Powód Gmina G. wniósł o nakazanie pozwanym I. G., J. G. (1), D. G. i S. G., aby wraz ze wszystkimi rzeczami reprezentującymi ich prawa opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w P. 1a/1, a także zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, usytuowanego w P. 1a/1, wskazując, że 24.10.2013 r. pozwana I. G. zawarła umowę na najem tego lokalu mieszkalnego. Podkreślał, że pozwani nie regulowali opłat bieżących za najmowany lokal, w związku z czym zostali najpierw wezwani do uregulowania całości zadłużenia w wyznaczonym terminie, a następnie, powód wypowiedział umowę najmu tego lokalu ze skutkiem na dzień 30.04.2016 r., wzywając pozwaną jednocześnie do dobrowolnego opróżnienia i wydania właścicielowi przedmiotowego lokalu. Pozwani nie przekazali jednak dobrowolnie zajmowanego lokalu powodowi, nie wywiązują się z regulowania opłat bieżących za najmowy lokal, ani nie dokonują spłaty zadłużenia. Nie wykazują również żadnego zainteresowania ani sprawą spłaty zadłużenia, ani też

dalszego najmu zajmowanego lokalu. Uprawnionymi przy tym do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, są: I. G., jej mąż: J. G. (1) oraz dzieci: małoletni D. G. i S. G..

Pozwana I. G., będąca także przedstawicielem ustawowym małoletnich powodów D. G. i S. G. oraz J. G. (1) nie złożyli odpowiedzi na pozew pomimo stosownego wezwania, nie wnosili o przeprowadzenie rozprawy pod ich nieobecność i pomimo prawidłowego wezwania, bez usprawiedliwienia nie stawili się na rozprawę w dniu 11 października 2016 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 października 2013 r. Gmina G., w imieniu której występowało (...) Spółka z o. o w G., zawarła z pozwaną I. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego Nr (...), na podstawie której powód oddał pozwanej w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku w P. nr 1a, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 66,67 m², w tym powierzchni pokoi (...) m², wyposażony w instalację elektryczną i wodociągowo - kanalizacyjną. Umowę, która wiązała strony od 24.10.2013 r., zawarto na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 4 z tytułu, używania lokalu najemca był obowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz najmu, którego wysokość określana była w drodze Uchwały Rady Miejskiej w G., a który w dniu zawarcia umowy wynosił 263,35 zł. § 6 umowy stanowił natomiast, że czynsz jest płatny z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na konto wynajmującego. Zastrzeżono również, że w przypadku nie dotrzymania terminu zapłaty czynszu najmu, wynajmujący naliczać będzie ustawowe odsetki zwłoki oraz, że za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale z nim mieszkające osoby pełnoletnie (§ 6 pkt 2 i 3 umowy).

dowód: umowa najmu - k. 8-12 akt,

Pozwani nie regulowali opłat bieżących za zajmowany lokal, a ich zadłużenie na dzień 31.12.2015 r. wynosiło 13.729,87 zł, wobec czego, pismem z dnia 08 stycznia 2016 r. Urzędu Miejskiego w G. nr KI. (...)3.2016.MR wezwano pozwaną I. G. do uregulowania całości zadłużenia w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania pisma, informując, że brak spłaty całości zadłużenia w tym terminie, skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w P. 1a/1, zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a następnie skierowaniem sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego celem uzyskania m.in. wyroku nakazującego eksmisję z zajmowanego obecnie przez nią lokalu.

dowód: pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 08.01.2016 r. wraz z kserokopią koperty - k. 13 akt,

Wobec niewywiązania się z wyznaczonego w piśmie z dnia 08.01.2016 r. miesięcznego terminu do spłaty całości zadłużenia za zajmowany lokal mieszkalny, pismem z dnia 08 marca 2016 r. Gmina G. wypowiedziała I. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego w P. 1a/1 z dniem 08.03.2016 r. ze skutkiem na dzień 30.04.2016 r., zobowiązując jednocześnie pozwaną do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego lokalu oraz spłaty całości zadłużenia wynoszącego na dzień 29.02.2016 r. łącznie 16 356,56 zł, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 kwietnia 2016 r.

dowód: pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 08.03.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 14 akt,

Pismem z dnia 12.05. 2016 r. Gmina G. wezwała następnie I. G. do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego w P. 1a/1 i wydania go właścicielowi, tj. Gminie G. w terminie do 14 dni oraz spłaty całości zaległości, wskazując, że utraciła ona tytuł prawny do tego lokalu mieszkalnego i od dnia 01 maja 2016 r. bezumownie zajmuje go, a nadto, iż nadal nie uregulowała zaległości, jak i nie wnosi bieżących opłat, a jej zadłużenie na dzień 04.05.2016 r. wynosi 18.619,34 zł.

dowód: pismo Urzędu Miejskiego w G. z dnia 12.05.2016 r. wraz z potwierdzeniami odbioru - k. 15-16 akt,

W lokalu mieszkalnym w P. 1a m. 1 jest zameldowana I. G. oraz D. G. ur. (...), S. G. ur. (...) i J. G. (1).

dowód: potwierdzenie zameldowania na pobyt stały - k. 17 akt,

Pozwana I. G. była zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. od dnia 02.11.2015 r. do dnia 10.02.2016 r. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Z dniem 11.02.2016 r. utraciła status osoby bezrobotnej z powodu odmowy bez uzasadnionej przyczyny propozycji zatrudnienia. Pozwany J. G. (1) jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. od 29.03.2016 r. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku, nie pobiera zasiłków, renty ani emerytury z ZUS.

dowód: pismo PUP G. z dnia 19.07.2016 r. - k. 25 akt,

pismo ZUS w G. z dnia 29.07.2016 r. – k. 33 akt

Pozwana I. G. pobiera świadczenia rodzinne na 3 dzieci oraz świadczenia wychowawcze, które za miesiąc lipiec wyniosły łącznie 1.782,80 zł. Ponadto w okresie od 1.10.2014 do 20.07.2016 r. pozwani korzystali ze świadczenia w postaci jednorazowego zasiłku celowego na zaspokojenie innych potrzeb - na energię elektryczną, przyznane na styczeń 2015, pomocy państwa w zakresie dożywiania – posiłek – świadczenia przyznanego na listopad i grudzień 2014 r., styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec, listopad, grudzień 2015 r. oraz luty, marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2016 r. W styczniu i listopadzie 2015 r. oraz lutym 2016 r. otrzymali zasiłek celowy na zakup żywności. Korzystali również z zasiłku celowego w ramach pomocy państwa w zakresie dożywiania - świadczenia pieniężnego na zakup posiłku lub żywności, przyznanego na listopad 2015 r., a także z zasiłków okresowych z powodu bezrobocia, przyznanych na październik, listopad i grudzień 2014 r. oraz styczeń, luty, listopad oraz grudzień 2015 r. J. G. (1) i I. G. nie pobierali świadczeń z funduszu alimentacyjnego w (...) w G. ani dodatku mieszkaniowego oraz energetycznego.

dowód: informacja PUP w G. – k. 25 akt,

informacje (...) w G. – k. 26-31 akt,

informacja ZUS – k. 33 akt,

Przeciwko pozwanym I. G. i J. G. (1) nie toczyło się postępowanie o pozbawienie lub ograniczenie władzy rodzicielskiej.

dowód: informacja SR w Głubzycach III Wydział Rodzinny i Nieletnich – k. 24 akt,

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć należy, że w ocenie Sądu zaistniały przesłanki z art. 339 § 1 k.p.c., do wydania wyroku zaocznego, albowiem pozwani nie stawili się na rozprawę pomimo, iż byli o jej terminie prawidłowo zawiadomieni, a także nie złożyli odpowiedzi na pozew ani w żaden inny sposób nie zajęli stanowiska w sprawie. Nadto pozwani nie wnosili o przeprowadzenie rozprawy w swojej nieobecności, zaś okoliczności sprawy nie wskazują, aby zaistniały jakiegokolwiek szczególne przeszkody uniemożliwiające im stawiennictwo na wezwanie Sądu.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron i które również w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości.

Odnosząc się do oceny zasadności przedmiotowego powództwa podkreślić należy, że zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. Nr 150 z), 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.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów załączonych do pozwu, które stanowiły podstawę czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych w tym zakresie, stwierdzić należało, że strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów, a zatem była w sposób oczywisty uprawniona do wypowiedzenia pozwanej I. G. przedmiotowej umowy najmu i skutecznie tego dokonała, w oparciu o rzeczywiste przyczyny i we właściwym trybie. Wobec tego, stwierdzić należało, że poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego P. nr 1a/1 i obecnie zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a zatem w braku po stronie pozwanych skutecznego prawa do władania przedmiotowym lokalem strona powodowa może skutecznie domagać się od pozwanych wydania tego lokalu.

Zgodnie bowiem z art. 222 § 1 k.c. 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznając żądanie strony powodowej oparte na treści przepisu art. 222 § 1 k.c. za zasadne, nakazał pozwany I. G., J. G. (1), D. G., S. G., ażeby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi, opróżnili i wydali powodowi Gminie G. lokal mieszkalny położony w P. 1a/1.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawa 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. Przy czym obowiązek ustalenia przesłanek określonych w art. 14 w/w ustawy, dotyczy wyłącznie osób mających status lokatora. Przepis art. 1 ustawy stanowi, że reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 1 lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ugruntowanym jest stanowisko orzecznictwa, że inny tytuł prawny o jakim mowa wyżej, może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również stosunkach prawnorodzinnych, czy umowie użyczenia (zob. wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, Lex 496377, wyrok SN z 24 października 2012 r., I CKN 1074/00, Lex 74504). Zdaniem Sądu zarówno I. G., która wynajmowała lokal mieszkalny od Gminy G., jak i zameldowane wspólnie z nią pod adresem P. 1a/1 pozostałe osoby, a to małoletnie dzieci D. G. i S. G. oraz mąż J. G. (2) posiadają status lokatorów w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, co tym samym obliguje Sąd do orzeczenia w przedmiocie ich uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Stosownie do art. 14 ust. 3 i 4 w/w ustawy 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:

- 1) kobiety w ciąży,
 - 2) małoletniego, niepełnosprawnego 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 ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W świetle okoliczności niniejszej sprawy, w sytuacji pozwanych i zaistnienia przesłanek stypizowanych w treści art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 ustawy, ustalenie, że pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego miało charakter obligatoryjny. Otóż zważyć należy, iż pozwani D. G., urodzony (...) i S. G., urodzony (...), są osobami małoletnimi, co wypełnia dyspozycję przepisu art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy. Z kolei I. G. i J. G. (2) są rodzicami w/w małoletnich pozwanych, sprawującymi nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałymi, a dodatkowo pozwany J. G. (2) posiada status bezrobotnego, wobec czego zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 Sąd nie mógł w stosunku do nich orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie wynika, aby pozwani mogli zamieszkać w innym lokalu aniżeli dotychczas używany.

Reasumując powyższe rozważania należało ustalić, że pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Mając natomiast na uwadze fakt, że zgodnie z art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w pkt. 3 wyroku zaocznego zawarto stosowne rozstrzygnięcie.

Orzeczenie o kosztach procesu w stosunku do pozwanych I. G. i J. G. (1) Sąd oparł o treść przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd zasądził od pozwanych I. G. i J. G. (1) na rzecz powoda kwotę 680,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, bowiem opłatę sądową od pozwu w kwocie 200,00 oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda, będącego radcą prawnym w kwocie 480,00 zł., to jest według stawki minimalnej, zgodnie z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, należało uznać za niezbędne do celowego dochodzenia przez powoda swoich praw.

Orzeczenie w przedmiocie nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności uzasadnia przepis art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.

Mając na względzie powołane okoliczności, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.