

Sygn. akt I C 1955/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Poryzala

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Wiejkut

Po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko S. M. (M.)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I nakazuje pozwanemu S. M., aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie P. lokal mieszkalny, położony w P. przy ul. (...);

II orzeka o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;

III zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(...)

UZASADNIENIE

Strona powodowa, Gmina P., wniosła o nakazanie pozwanemu, S. M., aby opuścił oraz opróżnił i wydał lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż dnia 10 października 2013 r. zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P. na czas nieoznaczony, na podstawie której pozwany zobowiązał się do zapłaty comiesięcznego czynszu oraz ponoszenia innych opłat za używanie lokalu. Z uwagi na zaprzestanie przez pozwanego opłacania czynszu i pozostałych opłat strona powodowa wypowiedziała mu umowę najmu lokalu mieszkalnego z dniem 31 lipca 2018 r. i wezwała do dobrowolnego opróżnienia lokalu. Pomimo upływu wskazanego w wezwaniu terminu, pozwany nie opuścił przedmiotowego lokalu i zajmuje go bez podstawy prawnej, generując przy tym kolejne zaległości. Łącznie dług pozwanego z tytułu czynszu najmu oraz innych opłat, powiększony o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz odszkodowanie uzupełniające - wynosi 2115,34 zł.

Na rozprawie w dniu 14 marca 2019 r. pozwany oświadczył, iż nie sprzeciwia się żądaniu pozwu i gotów jest wydać wyżej opisany lokal mieszkalny stronie powodowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 10 października 2013 r. strony zawarły na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 26,61 m², którego właścicielem jest strona powodowa.

(bezsporne)

Zgodnie z § 8 i § 11 powyższej umowy pozwany (najemca) zobowiązał się opłacać czynsz w wysokości 103,46 zł miesięcznie z góry do dziesiątego dnia miesiąca, bez uprzedniego wezwania, zaś w myśl § 12 opłaty z tytułu poboru zimnej wody i odbioru ścieków oraz wywozu nieczystości stałych ustalane miały być na podstawie faktur okresowych zgodnie z odrębnymi umowami.

Stosownie do § 10 wyżej wskazanej umowy wynajmującemu (stronie powodowej) służyło prawo wypowiedzenia najmu, nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

(bezsporne)

Strona powodowa pismem z datą 20 kwietnia 2018 r., doręczonym pozwanemu 4 maja 2018 r., wezwała go do zapłaty kwoty 1742,84 zł tytułem zaległego czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu oraz odsetek – w terminie 30 dni, informując jednocześnie, że w razie bezskutecznego upływu powyższego terminu nastąpi wypowiedzenie najmu.

W piśmie z datą 15 czerwca 2018 r., doręczonym pozwanemu 19 czerwca 2018 r., strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu wyżej opisanego lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. do dnia 31 lipca 2018 r., powołując się na przepis art.11ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W piśmie z datą 10 sierpnia 2018 r., doręczonym pozwanemu 20 sierpnia 2018 r., wezwano go do opróżnienia, opuszczenia i wydania powyższego lokalu - w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

(bezsporne)

Pozwany utrzymuje z prac dorywczych (aktualnie przy wywozie śmieci). Pozwany mieszka u swego ojca, L. M. - za jego zgodą, która dotyczy także dalszego zamieszkiwania pozwanego w lokalu mieszkalnym jego ojca, tj. po opuszczeniu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...).

dowód : przesłuchanie pozwanego, k. 32.

Sąd zważył:

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd uznał, iż powództwo jest w całości zasadne.

Bezspornym jest, iż pozwany zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...), a stanowiący własność strony powodowej - bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu tegoż lokalu została skutecznie wypowiedziana – z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. do 31 lipca 2018 r. Również pozwany, będąc przesłuchiwanym, przyznał, iż powyższy lokal mieszkalny zajmuje bez tytułu prawnego.

Zgodnie z treścią przepisu 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.

Pozwany zajmuje powyższy lokal bez tytułu prawnego, przy czym nie wykazał, aby przysługiwało mu skuteczne względem Gminy P. uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym nr (...), mieszczącym się w P. przy ul. (...).

Wypowiedzenie umowy najmu powyższego lokalu mieszkalnego jest skuteczne, nastąpiło na podstawie art. 11 ust.1 i 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 2018 r., poz. 1234).

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika również, że pozwany przed wypowiedzeniem umowy najmu przedmiotowego lokalu był wzywany do zapłaty długu z tytułu czynszu jego najmu, a nadto informowany o zamiarze wypowiedzenia powyższej umowy. Okoliczności tych pozwany w toku postępowania nie kwestionował – twierdzeniom strony powodowej nie zaprzeczył. Pozwany, co wymaga podkreślenia, nie kwestionował jakichkolwiek twierdzeń strony powodowej - czy też okoliczności, na które powoływała się ona w pozwie, przy czym na rozprawie w dniu 14 marca 2019 r. oświadczył, iż nie sprzeciwia się żądaniu pozwu i gotów jest wydać wyżej opisany lokal mieszkalny stronie powodowej.

W myśl art.230 k.p.c. - gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 cytowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Zdaniem Sądu - nie zachodzą przesłanki do przyjęcia, że pozwanemu służy uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, ponieważ pozwany – jak podał, będąc przesłuchiwanym, mieszka u swego ojca, L. M. - za jego zgodą, która dotyczy także dalszego zamieszkiwania pozwanego w lokalu mieszkalnym jego ojca, tj. po opuszczeniu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...).

W myśl art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób szczegółowo wymienionych w punktach 1- 6 art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Wprawdzie pozwany, będąc przesłuchiwanym, stwierdził, że jest osobą bezrobotną, to jednak twierdzenie powyższe nie zostało poparte innymi dowodami, a ponadto - jak już wyżej wskazano – pozwany osobiście oświadczył, że mieszka u swego ojca, L. M. - za jego zgodą, która dotyczy także dalszego zamieszkiwania pozwanego w lokalu mieszkalnym jego ojca, tj. po opuszczeniu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), zatem zachodzi okoliczność, o której mowa w art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy, a mianowicie pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie Sądu – w świetle powyższego można przyjąć, iż mamy tu do czynienia co najmniej z umową użyczenia (pomiędzy ojcem pozwanego i pozwanym), która dla swej ważności nie wymaga szczególnej formy. Może zostać zawarta w dowolny sposób, także per facta concludentia. Nawiązanie stosunku użyczenia może przybrać postać wyrażenia zgody na korzystanie z rzeczy w określonym zakresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty procesu poniesione przez stronę powodową obejmują koszty zastępstwa procesowego - 240 zł, stosownie do § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz opłatę od pozwu – 200 zł.