

Sygn. akt **VIII C 436/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **G. K., B. Z., małoletniej A. K. (1) i małoletniej A. K. (2) reprezentowanym przez opiekuna prawnego D. B.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym G. K. i B. Z., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. nakazuje pozwanym małoletniej A. K. (2) i małoletniej A. K. (1), aby opróżniły lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

III. ustala, iż pozwanym G. K. i B. Z. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. ustala, iż pozwanym A. K. (2) i A. K. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, odrębnego od lokalu, który zostanie przydzielony pozwanym G. K. i B. Z.;

V. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu orzeczonego w punkcie I do czasu złożenia przez Gminę W. pozwanym G. K. i B. Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

VI. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu orzeczonego w punkcie II do czasu złożenia przez Gminę W. pozwanym A. K. (2) i A. K. (1) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

VII. zasądza od pozwanych G. K. i B. Z. na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120 zł kosztów zastępstwa procesowego;

VIII. nie obciąża pozwanych A. K. (2) i A. K. (1) kosztami procesu;

IX. oddala wniosek opiekuna prawnego małoletnich pozwanych o zasądzenie kosztów stawiennictwa na rozprawie.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 marca 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym G. K., B. Z., A. K. (1) i A. K. (2) aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony we W. w budynku mieszkalnym przy ul. (...) i aby wydali go do rąk powoda. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż jest właścicielem budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W., w którym znajduje się przedmiotowy lokal. Wskazała, iż pozwany G. K. jest synem byłego najemcy przedmiotowego lokalu – A. K. (3), która zmarła w 2011 r., jednakże od dnia 7 września 2011 r. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, ponieważ umowa najmu została skutecznie wypowiedziana.

Na rozprawie w dniu 17 lipca 2013 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Wskazali, iż zadłużenie lokalu powstało z powodu problemów rodzinnych i zarobkowych. Podnieśli, iż obecnie płacą za mieszkanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 5 kwietnia 2001 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z Z. K. i G. K. na czas nieokreślony, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 43,57 m².

W lokalu zameldowani są G. K., B. Z. oraz ich córki: A. K. (1), urodzona (...) i A. K. (2), urodzona (...)

Dowód:

- Umowa najmu z dnia 5 kwietnia 2001 r. k.6-7;
- Zaświadczenie zameldowania na pobyt stały k. 10.

Pismem z dnia 16 marca 2011 r. strona powodowa wezwała pozwanego G. K. do zapłaty kwoty 20.051,75 zł z tytułu korzystania z lokalu wraz z odsetkami wyznaczając mu 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.

Dowód:

- Pismo z dnia 16 marca 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 54-55.

Pismem z dnia 7 lipca 2011 r. strona powodowa poinformowała Z. K., iż w związku ze złożonym przez niego pismem z dnia 12 maja 2011 r. dotyczącym wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. stosunek prawny łączący go z Gminą W. uległ rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2011 r.

Dowód:

- Pismo z dnia 7 lipca 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 8-9.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2011 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu G. K. ze skutkiem prawnym na dzień 30 września 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 pozwanego do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni licząc od daty ustania najmu.

Dowód:

- Pismo z dnia 8 sierpnia 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 11-12.

W dniu 10 listopada 2011 r. zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wynosiło 29.254,36 zł. W dniu 30 stycznia 2013 r. pozwani złożyli wniosek o anulowanie zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, a w dniu 9 października 2013 r. wniosek o umożliwienie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. Od lipca 2013 r. pozwani opłacają bieżące należności za korzystanie z lokalu oraz płacą około 150 zł miesięcznie tytułem spłaty zadłużenia.

Dowód:

- Wyciąg z konta lokalu za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. k. 13;
- Pismo z dnia 30 stycznia 2013 r. k. 50-53;
- Dowody wpłat k. 73;
- Wniosek o umożliwienie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego k. 95-96;
- Przesłuchanie pozwanego G. K., protokół elektroniczny z 11.10.2013 r., protokół skrócony k.100;
- Przesłuchanie pozwanej B. Z., protokół elektroniczny z 11.10.2013 r., protokół skrócony k.100.

Pozwany G. K. prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której sprzedaje odzież na placu przy ul. (...) we W.. Z tego tytułu osiąga dochód w wysokości około 1.000 zł miesięcznie. Pozwana B. Z. pomaga pozwanemu G. K. w prowadzeniu działalności gospodarczej. Pozwani nie otrzymują świadczeń z ZUS oraz aktualnie nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. W roku 2012 r. pozwany osiągnął dochód w wysokości 2.782,70 zł, natomiast w roku 2013 r. dochód w wysokości 7.792,70 zł.

Dowód:

- Pismo MOPS z dnia 7 czerwca 2013 r. k. 33;
- Pismo PUP z dnia 31 maja 2013 r. k. 35;
- Pismo ZUS z dnia 13 czerwca 2013 r. k. 36;
- Zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu w roku 2012 r. k. 116-123;
- Przesłuchanie pozwanego G. K., protokół elektroniczny z 11.10.2013 r., protokół skrócony k.100;
- Przesłuchanie pozwanej B. Z., protokół elektroniczny z 11.10.2013 r., protokół skrócony k.100.

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia pozbawił B. Z. i G. K. władzy rodzicielskiej nad małoletnimi A. K. (1) i A. K. (2) oraz umieścił małoletnie w placówce opiekuńczo-wychowawczej. Aktualnie A. K. (1) i A. K. (2) przebywają w Rodzinnym (...) nr (...) we W.. Pozwana A. K. (1) jest uczennicą II klasy Liceum Ogólnokształcącego nr (...) we W., natomiast pozwana A. K. (2) jest uczennicą III klasy gimnazjum sportowego.

Dowód:

- Odpis postanowienia z dnia 20 lipca 2010 r. k. 86;
- Pismo z dnia 1 października 2013 r. k. 91;
- Przesłuchanie opiekuna prawnego A. K. (1) i A. D. B., protokół elektroniczny z 13.12.2013 r., protokół skrócony k. 106.

Sąd zważył co następuje

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

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 numer (...) położonego we W. przy ulicy (...) we W.. Okoliczność, że pozwani G. K. i B. Z. 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 je uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Pozwani nie kwestionowali zaś, iż w dacie złożenia 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 pozwanym G. K. umowy najmu. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30 września 2011 r. uznać należało, że z dniem następnym najemca, tj. G. K. utracił tytuł prawny do spornego lokalu. Podobnie z tą datą uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego utracili pozostali pozwani. 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 pozwani związani byli z pozwanym stosunkiem prawnym odpowiadającym w swej istocie umowie użyczenia.

Mając na uwadze, iż pozwane A. K. (1) i A. K. (2) przebywają obecnie w placówce opiekuńczo-wychowawczej, w związku z czym nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu Sąd nakazał im jedynie, aby opróżniły lokal mieszkalny przy ul. (...).

Z powyższych względów, żądanie strony powodowej nakazania pozwanym G. K. i B. Z. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., natomiast w stosunku do pozwanych A. K. (2) i A. K. (1) opróżnienia lokalu zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W tym zatem stanie rzeczy, Sąd orzekł, jak w punktach I i II 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. 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.2) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, a także osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6).

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że wszystkim pozwany przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Orzekając o prawie do lokalu socjalnego dla pozwanych G. K. i B. Z. Sąd miał na uwadze ich trudną sytuację materialną. Jak ustalono w toku postępowania pozwany G. K. prowadzi działalność gospodarczą i z tego tytułu osiąga dochód w wysokości około 1.000 zł miesięcznie. Ze względu zaś na problemy zdrowotne ma ograniczone możliwości podjęcia pracy. Dochód uzyskiwany przez pozwanego jest jedynym źródłem utrzymania rodziny, albowiem pozwana pomaga mu w prowadzeniu działalności, przez co nie może podjąć innej pracy. 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 pozwany 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 przyznaniu lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, która na datę orzekania wynosiła 844,45 zł (vide: Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 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.

Sąd nie mógł nie orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego również wobec małoletnich A. K. (2) i A. K. (1), albowiem obie są małoletnie. Z uwagi na fakt, iż rodzice małoletnich zostali pozbawieni władzy rodzicielskiej, a z przesłuchania ich opiekuna prawnego D. B. wynika, iż pozwane nie chcą wracać do domu rodzinnego, Sąd uznał, iż celowym jest przyznanie im odrębnego lokalu socjalnego. W ocenie Sądu bowiem tylko w taki sposób zabezpieczone zostaną ich potrzeby mieszkaniowe, co umożliwi im wkroczenie w dorosłe życie.

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 tym stanie rzeczy, należało orzec, jak w punktach III - VI wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie VII sentencji wyroku 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 w całości, 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.

Orzeczenie zawarte w punkcie VIII sentencji wyroku znajduje podstawę w art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych toteż ich kwalifikacja należy do Sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy - powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości. Do kręgu zatem okoliczności branych pod uwagę przez sąd w ocenie przesłanek z art. 102

k.p.c. należą zarówno fakty związane z samy przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, dotyczące stanu majątkowego, sytuacji życiowej strony, jak również jej zachowania się wobec wierzyciela. Okoliczności te powinny być jednak przede wszystkim oceniane z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W ocenie Sądu niewątpliwie pozwane A. K. (2) i A. K. (1) w takiej szczególnie uzasadnionej sytuacji się znajdują. Pozwane są małoletnie, zaś ich rodzice pozbawieni zostali władzy rodzicielskiej, w związku z czym przebywają one w placówce rodzinno-opiekuńczej. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż jako dzieci nie miały one żadnego wpływu na powstanie zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu i nie powinny ponosić skutków niewłaściwego zachowania swoich rodziców. Z tych też względów Sąd nie obciążył pozwanych jako strony przegrywającej proces kosztami postępowania poniesionymi przez stronę powodową.

W punkcie IX sentencji wyroku Sąd oddalił wniosek opiekuna prawnego małoletnich pozwanych o zasądzenie kosztów stawienia na rozprawie. Wskazać bowiem należy, iż jako opiekun prawny pozwanych była ona przesłuchiwana w charakterze strony, nie zaś świadka, a brak było podstaw do zasądzenia zwrotu kosztów na rzecz strony przegrywającej sprawę.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku.