

UZASADNIENIE

Powódka, Gmina O., wniosła o nakazanie pozwanym S. R., Ł. R. oraz małoletnim P. R. i S. Z., aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny, położony w O. przy ul. (...), powódce Gminie O. – Zakładowi (...) w O., oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że na podstawie umowy najmu z dnia 28 czerwca 2013 r. przedmiotowy lokal mieszkalny został wynajęty pozwanej S. R. jako lokal komunalny, na czas nieokreślony. Osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu byli pozostali pozwani – dzieci pozwanej. W związku z permanentnym nieopłacaniem czynszu i świadczeń umowa najmu została skutecznie wypowiedziana i uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2014 r. Z uwagi na zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pełnoletni pozwani obowiązani byli do opróżnienia lokalu oraz uiszczania odszkodowania, czego nie czynili i nie czynią. Powódka wskazała, że pozwani permanentnie nie opłacając obciążających ich zobowiązań, spowodowali narastanie zadłużenia, które na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiło 22.399,77 zł. plus odsetki ustawowe za opóźnienie. Powódka podkreśliła, że pełnoletni pozwani, S. R. i Ł. R., z uwagi na wiek i możliwości zarobkowe, powinni pracować i zabezpieczać swoje potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem i na własny koszt.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 23 sierpnia 2017 r. pozwana S. R., występująca jednocześnie jako przedstawiciel ustawowy małoletnich P. R. i S. Z., wniosła o „wstrzymanie eksmisji”, danie jej ostatniej szansy i rozłożenie długu na raty. Pozwana podała, że podjęła pracę w sklepie i ma zamiar płacić czynsz i spłacać zaległości (k. 82). Pozwany Ł. R. oświadczył, że nie wyraża zgody na eksmisję i zajął analogiczne stanowisko, jak pozwana S. R. (k. 89, 92).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 czerwca 2013 r. pomiędzy Gminą O. a pozwaną S. R. została zawarta umowa najmu komunalnego lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...), należącego do zasobów Gminy – na czas nieokreślony. Do zamieszkania wraz z najemcą uprawnione były jej dzieci: Ł. R., S. Z. i P. R.. Za wynajmowanie lokalu pozwana obowiązana była uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 428,90 zł. oraz opłaty, w łącznej kwocie 810,53 zł. miesięcznie. Umowa najmu w § 9 przewidywała, że wynajmujący może ją wypowiedzieć za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy najemca m.in. jest w zwłocie z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i bieżących należności. W wypadku wypowiedzenia umowy najmu, najemca obowiązany był opróżnić i opuścić lokal wraz ze wszystkimi osobami zamieszkałymi w lokalu (§ 10 umowy).

(dowód: umowa najmu k. 4-8).

W związku z zaległościami w opłatach za czynsz i świadczenia za przedmiotowy lokal, przekraczającymi trzy pełne okresy płatności, powódka wypowiedziała pozwanej S. R. umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2014 r. Stan zadłużenia lokalu na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 22.399,77 zł.

(dowód: wypowiedzenie umowy k. 11, saldo karty lokalu k. 16)

Pozwani po rozwiązaniu umowy najmu w dalszym ciągu zajmują lokal. Jednocześnie nie regulują oni żadnych opłat i należności na rzecz powódki za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. S. R. jest zawiadamiana o miesięcznych kosztach zajmowania lokalu.

(okoliczność bezsporna, dowód: zawiadomienie k. 14, 15)

Pozwana S. R. od czerwca 2017 r. pracuje jako sprzedawca w (...) Spółdzielni (...) w O., początkowo na podstawie umowy o pracę na okres próbny, a od 01 września 2017 r. na czas określony do dnia 31 maja 2020 r. Korzysta ona z pomocy społecznej od 2004 r. W lipcu 2017 r. pobrała zasiłki celowe na zakup posiłku lub żywności z programu Pomoc Państwa w zakresie dożywiania w wysokości 100,00 zł. i 80,00 zł. oraz na opłacenie czynszu w kwocie 100,00 zł. Ponadto ma ona przyznane świadczenia rodzinne w postaci zasiłków rodzinnych na dwoje dzieci w wysokości po 124,00 zł. na każde dziecko, dodatków do zasiłków rodzinnych z tytułu samotnego wychowywania dzieci po 193,00 zł. na każde dziecko oraz świadczeń wychowawczych z programu Rodzina 500+ po 500,00 zł. na każde dziecko.

Pozwany Ł. R. ma 25 lat, posiada wykształcenie gimnazjalne. Nie ma zawodu wyuczonego. Aktualnie nigdzie nie pracuje. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Obecnie nie korzysta z pomocy społecznej ani ze świadczeń rodzinnych.

Pozwani nie pobierają renty, a S. R. również emerytury z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

(dowód: pismo MOPS w O. k. 55, pismo ZUS k. 57, 59, 63, 65, pismo (...) w O. k. 86, umowa o pracę k. 90, przesłuchanie pozwanej k. 82, informacyjne wysłuchanie pozwanego k. 92)

Pozwany S. Z. urodził się (...), a P. R. – 27 września 2007 r.

(zaświadczenie z bazy (...) -SAD k. 20-21, 22-23)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny, który w przedmiotowej sprawie zasadniczo nie był sporny, Sąd ustalił na podstawie dokumentów, dołączonych do pozwu oraz informacji, uzyskanych od stosownych instytucji. Strony nie zaprzeczyły prawdziwości bądź wiarygodności dowodów, przedłożonych w sprawie. Sąd co do zasady dał wiarę twierdzeniom pozwanych, mając na uwadze ich oczywiste zainteresowanie wynikiem procesu.

W rozpatrywanej sprawie poza sporem pozostawało, że przedmiotowy lokal wchodzi do zasobu Gminy O.. Pozwani nie kwestionowali utraty prawa do zajmowania lokalu wskutek zadłużenia, wynikającego z niepłacenia za korzystanie z niego. W tych okolicznościach na podstawie 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 (Dz.U. z 2016, poz. 1610), powódka miała prawo wypowiedzieć umowę najmu i wezwać pozwanych do opuszczenia lokalu.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wystarczający był niesporny fakt zajmowania przedmiotowego lokalu przez pozwanych oraz odmowa jego opuszczenia i wydania powódce przez pozwanych po wygaśnięciu umowy najmu.

Stosownie do treści art. 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podstawę prawną roszczenia pozwu stanowi natomiast art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać wydania od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wynikające z tego przepisu roszczenie służy przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Rozpoznając powództwo windykacyjne, Sąd obowiązany jest badać, po pierwsze, czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie, czy osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie rzeczą faktycznie włada oraz po trzecie, czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczy. Jednym ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Nie wyłącza on roszczenia windykacyjnego na stałe, ale wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu skutecznego wobec właściciela uprawnienia do władania rzeczą, mającego swe źródło w prawie rzeczowym, obligacyjnym czy rodzinnym. (patrz Komentarz do art. 222 Kodeksu cywilnego pod red. J. Ciszewskiego, Lex-el.)

Bezspornie pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powodowej Gminy prawo do władania przedmiotowym lokalem. W konsekwencji, mogła ona skutecznie domagać się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania jej spornego mieszkania. Z tego względu na podstawie wskazanego przepisu art. 222 § 1 k.c. i 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, orzeczono, jak w pkt 1 wyroku.

Kolejną kwestią, wymagającą rozważenia w niniejszej sprawie, było, czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Należało zatem ustalić, czy przysługuje im status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Z uwagi na fakt, że nieruchomości, objęta żądaniem, należy do publicznego zasobu mieszkaniowego oraz wobec sytuacji majątkowej i zarobkowej pozwanych, Sąd miał obowiązek orzec o przysługiwaniu im lub nie prawa do lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ust. 1 i 3 powołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. stanowi, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu, podlegającego opróżnieniu. 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 osób, o których mowa w ust. 4 wymienionego przepisu, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

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. 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.

Nie można było przy tym stracić z pola widzenia, że gmina nie jest zobowiązana do pomocy i zaspokajania własnym wysiłkiem potrzeb mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty, a tylko najuboższym, znajdującym się w najtrudniejszej sytuacji materialnej i osobistej.

Pozwani P. R. i S. Z. oraz S. R. spełniają przesłanki z art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy. P. R. i S. Z. w chwili wydania orzeczenia w sprawie byli małoletni, zaś pozwana S. R. jest osobą, sprawującą nad ww. małoletnimi opiekę oraz wspólnie z nimi zamieszkałą. W związku z tym Sąd w punkcie 2 wyroku przyznał im prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia im przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Natomiast pozwany Ł. R. przesłanek do przyznania mu lokalu socjalnego nie spełniał. Jest on osobą pełnoletnią, zdrową, nie ma nikogo na utrzymaniu. W ocenie Sądu, osoby takie, zdolne do pracy, nie będące w podeszłym wieku, nie mogą przerzucać na samorząd obowiązków, związanych z ich utrzymaniem się. Okoliczność zatem, że ww. pozwany może podjąć stałą pracę zarobkową i ma wszelkie dane po temu, aby własnym staraniem i na własny koszt zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, sprawiła, że Sąd odmówił mu prawa do lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt 3 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 102 k.p.c., w myśl którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Pozwana S. R. dopiero od niedawna podjęła pracę, ma na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci w wieku szkolnym, co niewątpliwie wiąże się ze znacznymi wydatkami. Ponadto posiada ona zadłużenie wobec powódki, sięgające kwoty

ponad 22.000,00 zł., które obowiązana jest spłacić. Natomiast Ł. R. aktualnie pozostaje bez pracy. Okoliczności te legły u podstaw rozstrzygnięcia o kosztach procesu, o których orzeczono w pkt 4 sentencji wyroku.

SSR Agnieszka Brzoskowska