

Sygn. akt I C 969/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2019r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Jarosław Olszewski

Protokolant: sekr. sąd. Justyna Jankowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 maja 2019r. w G.

sprawy z powództwa M. K. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

przeciwko K. H., P. K., M. K. (2) i N. K.

o eksmisję i zapłatę

I. nakazuje pozwanym K. H., P. K., M. K. (2) i N. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go powódce M. K. (1),

II. ustala, że pozwanym K. H., P. K., M. K. (2) i N. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.,

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym K. H., P. K., M. K. (2) i N. K. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądza solidarnie od pozwanych K. H. i P. K. na rzecz powódki M. K. (1) kwotę 4.357,43 zł (cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt siedem złotych czterdzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty:

- 1.549,83 zł od dnia 13 kwietnia 2018r. do dnia zapłaty,

- 1.403,80 zł od dnia 13 maja 2018r. do dnia zapłaty,

- 1.403,80 zł od dnia 13 czerwca 2018r. do dnia zapłaty,

V. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

VI. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 969/18

UZASADNIENIE

Powódka M. K. (1) wniosła o nakazanie pozwanym P. K. i K. H. oraz osobom z nimi zamieszkałymi opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 4.357,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 marca 2018r. (data początkowa naliczania odsetek została sprecyzowana w piśmie z dn. 19 lipca 2018r. (k. 27),

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w dniu 2 grudnia 2017 r. pozwani P. K. i K. H. zawarli z jej matką - Ł. K. - umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Pozwani od lutego 2018 r. nie płacą jednak czynszu, opłat eksploatacyjnych ani opłat za energię elektryczną, dlatego pismem z dnia 28 lutego 2018r. Ł. K. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2018r. Powódka wyjaśniła też, że z dniem 29 marca 2018r. nabyła od swojej matki prawo własności powyższego lokalu przy ulicy (...) w G.. Kwoty w wysokości 4.457,43 zł dochodzi ona od pozwanych tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych za kwiecień, maj i czerwiec 2018 r.

Pozwani P. K. i K. H. w odpowiedzi na pozew (k. 59) przyznali, iż od dnia 2 grudnia 2017 r. wynajmują mieszkanie przy ulicy (...) w G. oraz że w marcu 2018 r. przestali uiszczać czynsz i inne opłaty, ponieważ P. K. uległ wówczas wypadkowi, przez co stał się niezdolny do pracy. Wskazali też, że nie są nigdzie zameldowani, nie mają dokąd się wyprowadzić oraz obecnie nie stać ich na wynajęcie innego mieszkania. Pozwana K. H. podniosła również, że nie może podjąć pracy ze względów na stan zdrowia jej oraz jej córki N. K.. Pozwani wskazali też, że złożyli wniosek o przydzielenie lokalu socjalnego.

W dniu 5 grudnia 2018 r. Gmina M. G. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powódki M. K. (1) (k. 94), wnosząc o ustalenie, że w razie orzeczenia eksmisji pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Lokal wynajmowany przez pozwanych nie należy bowiem do publicznego zasobu mieszkaniowego, zaś z ich oświadczenia stanowiącego załącznik nr 2 do umowy wynika, że w razie wykonania eksmisji mogą oni zamieszkać w miejscu ich zameldowania.

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2018 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych w zakresie żądania eksmisji N. K. i M. K. (3) (powódka oświadczyła, iż dzieci pozwanych także miałyby być objęte eksmisją k. 113).

W piśmie z dn. 12.03.2019r. powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych dodatkowo kwoty 15.067,23 zł wraz z odsetkami. Żądanie to zarządzeniem z dn. 16 kwietnia 2019r. zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania (k. 174).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 grudnia 2017 r. Ł. K. zawarła z pozwanymi P. K. i K. H. umowę najmu należącego do niej lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G..

W § 2 ust. 2 umowy pozwani oświadczyli, że w lokalu razem z nimi będzie mieszkać M. K. (3) i N. K..

Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy P. K. i K. H. byli zobowiązani do płacenia czynszu w wysokości 1.000 zł miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych (które na dzień 1 października 2017 r. wynoszą 512,90 zł) z góry do 12-tego dnia każdego miesiąca.

Umowa najmu została zawarta do dnia 30 listopada 2018 r. (§ 5 ust. 1 umowy), z możliwością jej pisemnego wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 5 ust. 2 umowy).

W § 7 umowy postanowiono, że po ustaniu stosunku najmu najemcy będą zobowiązani zwrócić lokal wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

Załącznik do umowy stanowiło oświadczenie pozwanych P. K. i K. H., w którym oświadczyli oni, że w przypadku niewywiązania się z obowiązków związanych z wynajmem lokalu przy ulicy (...) w G. oraz konieczności dokonania eksmisji, ich docelowym miejsce zamieszkania będą lokale wskazane w umowie zgodnie z ich miejscem zameldowania, tj. lokal przy ul. (...) w Nowym (...) dla pozwanego P. K. oraz lokal przy ul. (...) w G. dla pozwanej K. H.

(dowód: umowa najmu z dnia 2 grudnia 2017 r. wraz z załącznikami, k. 8-10)

Pozwani P. K. i K. H. od lutego 2018 r. nie płacą czynszu, opłat eksploatacyjnych przypadających na wynajmowany przez nich lokal oraz opłat za energię elektryczną (z wyjątkiem jednej raty za energię elektryczną uiszczoną w kwietniu 2018 r.).

Ich zadłużenie za kwiecień, maj i czerwiec 2018 r. wynosi:

- 1.000 zł tytułem czynszu i 549,83 zł tytułem opłat eksploatacyjnych - za kwiecień 2018 r.,
- 1.000 zł tytułem czynszu i 403,80 zł tytułem opłat eksploatacyjnych - za maj 2018 r.,
- 1.000 zł tytułem czynszu i 403,80 zł - dowód tytułem opłat eksploatacyjnych za czerwiec 2018 r.

(okoliczność bezsporna, a nadto: umowa k. 8-9, informacja o zadłużeniu za wynajem lokalu z dnia 5 marca 2018 r., k. 143; zeznania świadka M. K. (4), k. 151-152, płyta CD k. 155; zeznania powódki M. K. (1) k. 153, płyta CD k. 155, zeznania pozwanej K. H. k. 153-154, płyta CD k. 155)

W dniu 28 lutego 2018 r. Ł. K. złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu lokalu z dniem 31 marca 2018r. Oświadczenie to zostało wręczone pozwanej K. H. przez męża powódki M. M. K., ale pozwana odmówiła jego przyjęcia.

(dowód: oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 28 lutego 2018 r., k. 18; zeznania świadka M. K. (4), k. 151-152, płyta CD k. 155; zeznania powódki M. K. (1) k. 153, płyta CD k. 155)

W dniu 29 marca 2018 r. Ł. K. darowała powódce M. K. (1) prawo własności lokalu przy ulicy (...) w G..

(dowód: umowa darowizny z dnia 29 marca 2018 r., rep. A nr 1902/2018, k. 7)

Pismem z dnia 30 kwietnia 2018 r. Ł. K. wezwała pozwanych P. K. i K. H. do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych za luty, marzec i kwiecień w łącznej wysokości 4.094,50 zł w terminie do dnia 10 maja 2018 r. Jednocześnie wskazała, że w dniu 31 marca 2018 r. upłynął termin rozwiązania umowy najmu oraz wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu. Ł. K. oświadczyła również, że w przypadku braku zapłaty należności oraz nieopuszczenia lokalu skieruje sprawę na drogę sądową.

Pismo Ł. K. zostało odebrane przez K. H. w dniu 7 maja 2018 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 30 kwietnia 2018 r. i zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 14-15)

Pismem z dnia 23 maja 2018 r. powódka M. K. (1) poinformowała pozwanych P. K. i K. H., iż jest nowym właścicielem lokalu oraz zażądała opuszczenia przez nich mieszkania do dnia 25 czerwca 2018 r. w związku z planowanym remontem i sprzedażą lokalu. Jednocześnie wskazała, że termin rozwiązania umowy najmu z poprzednim właścicielem upłynął z dniem 31 marca 2018 r.

Pismo M. K. (1) zostało odebrane przez K. H. w dniu 30 maja 2018 r.

(dowód: zawiadomienie z dnia 23 maja 2018 r. i zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 19-20)

Pismem z dnia 18 czerwca 2018 r. powódka M. K. (1) ponownie wezwała pozwanych P. K. i K. H. do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych za luty, marzec i kwiecień oraz dalszych należności za maj i czerwiec 2018 r., a także do opuszczenia lokalu wskazując, że termin rozwiązania najmu upłynął w dniu 31 marca 2018 r. Powódka wyznaczyła pozwany ostateczny termin opuszczenia lokalu na dzień 25 czerwca 2018 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 18 czerwca 2018 r. i zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 16-17)

Pismem z dnia 31 lipca 2018 r. powódka M. K. (1) ponownie złożyła pozwany P. K. i K. H. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem od dnia 1 sierpnia 2018 r. oraz wyznaczyła im termin na przekazanie lokalu i uregulowanie wszystkich zaległych zobowiązań na dzień 14 września 2018 r.

Powódka M. K. (1) wskazała również, że wypowiedzenie umowy jest skutkiem braku płatności za lokal za okres 5 miesięcy oraz niewłaściwego korzystania z niego.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 lipca 2018 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 86-89; zeznania świadka M. K. (4), k. 151-152, płyta CD k. 155; zeznania powódki M. K. (1) k. 153, płyta CD k. 155)

Pozwani P. K. i K. H. pozostają w związku konkubenckim oraz wspólnie wychowują dwoje dzieci: M. K. (3) w wieku 4 lat i N. K. w wieku 2 lat, którzy mieszkają z nimi w lokalu przy ulicy (...) w G.. Pozwana K. H. jest obecnie w ciąży, a przewidywany termin porodu przypada na dzień 13 lipca 2019 r.

Pozwany P. K. ma 26 lat, a pozwana K. H. ma 24 lata. Pozwana jest zarejestrowana jako bezrobotna. Pozwany nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. Pozwana nie pracuje. P. K. pracuje dorywczo za wynagrodzeniem w wysokości 1.000 – 1.500 zł netto miesięcznie. Pozwani P. K., K. H., M. K. (3) i N. K. nie posiadają żadnego majątku oraz tytułu prawnego do innego lokalu. Nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Nikt z pozwanych nie jest obłożnie chory ani niepełnosprawny.

Pozwani P. K. i K. H. od dnia 30 marca 2018 r. figurują jako rodzina w ewidencji świadczeniobiorców Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G. w związku z czym otrzymywali pomoc w postaci posiłku, świadczenia pieniężnego na zakup posiłku lub żywności oraz zasiłki celowe na zaspokojenie innych potrzeb. Korzystają oni również z pomocy asystenta rodziny, który przyjeżdża do nich jeden raz w miesiącu.

W dniu 19 listopada 2018 r. pozwani K. H., P. K., M. K. (3) i N. K. złożyli w Urzędzie Miejskim w G. wniosek o wynajem lokalu socjalnego.

(dowód: pismo z G. Urzędu Pracy z dnia 8 listopada 2018 r., k. 51; pismo z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G. z dnia 9 listopada 2018 r., k. 57; zaświadczenie Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G. z dnia 9 listopada 2018 r., k. 58; wniosek pozwanej K. H. z dnia 19 listopada 2018 r., k. 60; decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 5 października 2018 r., k. 61; zeznania pozwanej K. H. k. 153-154, płyta CD k. 155)

Pozwani P. K., K. H., M. K. (3) i N. K. nie dbali należycie o lokal wynajmowany od Ł. K. i M. K. (1), dlatego wskutek ich zachowania w mieszkaniu doszło do powstania pewnych szkód np. w postaci pęknięcia szyby w oknie balkonowym, zniszczenia klosza lampy czy też uszkodzenia mebli. Inni mieszkańcy budynku przy ulicy (...) w G. skarżyli się na zachowanie K. H. i P. K.. Wskutek niepłacenia przez pozwanych rachunków za sprzedaż energii elektrycznej Ł. K. w dniu 20 czerwca 2018 r. wypowiedziała umowę z (...) S.A.

(dowód: wypowiedzenie umowy z dnia 20 czerwca 2018 r., k. 21; umowa kompleksowa z dnia 7 sierpnia 2018 r., k. 77; wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2018 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 86-89; fotografie wiadomości sms, k. 145-147; pismo zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) w G. z dnia 19 lutego 2019 r., k. 148; zeznania świadka M. K. (4), k. 151-152, płyta CD k. 155; zeznania powódki M. K. (1) k. 153, płyta CD k. 155, zeznania świadka J. K. k. 151, płyta CD k. 155, zeznania świadka W. T. k. 152, płyta CD k. 155, częściowo zeznania pozwanej K. H. k. 153-154, płyta CD k. 155)

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie było bezsporne, iż: pozwani w dniu 2 grudnia 2017 r. zawarli na czas oznaczony do dnia 30 listopada 2018 r. umowę najmu lokalu przy ulicy (...) w G., lokal ten z dniem 29 marca 2018 r. nabyła powódka M. K. (1), pozwani od lutego 2018 r. zaprzestali uiszczania umówionego czynszu i innych opłat z tytułu najmu, a także nie wyprowadzili się z tego mieszkania, mimo składania przez jego właścicieli oświadczeń o wypowiedzeniu umowy, kierowania żądań opuszczenia nieruchomości i zapłaty należności, a także upływu terminu na jaki była zawarta umowa najmu. Okoliczności te znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów przywołanych w części uzasadniania ustalającej stan faktyczny (m.in. w postaci umowy najmu oraz pism Ł. K. i powódki M. K. (1) do pozwanych), których prawdziwość i rzetelność była niekwestionowana. Stąd Sąd ocenił te dokumenty jako wiarygodne dowody w sprawie.

Okoliczności dotyczące stosunku najmu łączącego pozwanych z powódką i jej matką znalazły również potwierdzenia w wiarygodnych zeznaniach świadków J. K., M. K. (4), W. T. oraz stron M. K. (1) i K. H.. Na podstawie zeznań powyższych

osób Sąd ustalił również sposób korzystania przez pozwanych z lokalu przy ulicy (...) w G.. Za niewiarygodne należało natomiast uznać zeznania pozwanej K. H. w części w jakiej zaprzeczała ona niewłaściwemu korzystaniu z wynajmowanego mieszkania oraz nieprzestrzeganiu regulaminu porządku domowego, ponieważ zeznania te stały w sprzeczności ze spójnymi zeznaniami pozostałych świadków i powódki oraz z treścią dokumentów m.in. w postaci pisma od zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) w G. oraz fotografii wiadomości sms wysłanych do powódki przez innego mieszkańca budynku.

Za mało przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy należało uznać dokumentację medyczną dotyczącą N. K. i P. K. (k. 62-76), ponieważ pochodziła ona z 2017 r. i 2018 r., podczas gdy pozwana K. H. na rozprawie w dniu 5 marca 2019 r. zeznała, że obecnie nikt z pozwanych nie jest obłożnie chory ani niepełnosprawny.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego P. K., który bez usprawiedliwienia nie stawił się na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2019 r., mimo prawidłowego doręczenia mu wezwania do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania strony (k. 156 i 172).

Wskazać trzeba, iż powódkę (i poprzedniego właściciela nieruchomości przy ulicy (...) w G.) oraz pozwanych łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas oznaczony od dnia 2 grudnia 2017 r. do dnia 30 listopada 2018 r. z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 5 umowy najmu – k. 9). Umowa ta nie określała jednak przyczyn uzasadniających jej wypowiedzenie, podczas gdy art. 673 § 3 k.c. stanowi, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Oceny skuteczności oświadczeń o wypowiedzeniu umowy składanych pozwanym przez powódkę i jej matkę należy więc dokonać z perspektywy przepisów zawartych w ustawie 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) (dalej jako: „ustawa”). Z treści pozwu wynikało, że powódka uzasadniając rozwiązanie umowy najmu z pozwanymi powoływała się na zaleganie przez nich z płatnościami z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy (w brzmieniu obowiązującym do dnia 21 kwietnia 2019 r.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłocie 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. Z przepisu tego wynika, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas oznaczony z powodu zwłoki najemcy w płatności jest możliwe, gdy zwłoka ta dotyczy co najmniej trzech pełnych okresów płatności oraz gdy należność ta nie zostanie spłacona, pomimo uprzedzenia najemcy o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu.

Pierwsze oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało złożone pozwanym przez ówczesnego właściciela lokalu – Ł. K. w dniu 28 lutego 2018 r. (k. 18). W oświadczeniu tym wskazano, że umowa zostanie rozwiązana z dniem 31 marca 2018 r., pomimo że przewidywała ona 2-miesięczny okres wypowiedzenia. Co istotne, oświadczenie to nie wskazywało również przyczyn wypowiedzenia umowy, a w tym czasie pozwani zalegali z płatnościami jedynie za jeden miesiąc – luty 2018 r. Ponadto, w piśmie tym Ł. K. nie wyznaczyła pozwanym dodatkowego terminu do spłaty zadłużenia. Oświadczenie to nie spełniało zatem przywołanych wyżej warunków z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy i nie mogło doprowadzić do skutecznego rozwiązania umowy najmu.

Następnie, w dniu 30 kwietnia 2018 r. Ł. K. wezwała pozwanych do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych za luty, marzec i kwiecień 2018 r. oraz zażądała opuszczenia lokalu pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową (k. 15). Pismo to zostało odebrane przez pozwaną K. H. w dniu 7 maja 2018 r. (k. 14). W chwili składania tego oświadczenia Ł. K. nie była już jednak właścicielem spornego lokalu, gdyż w dniu 29 marca 2018 r. darowała powódce prawo własności nieruchomości przy ulicy (...) w G.. Zgodnie zaś z art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. W rezultacie, z dniem 29 marca 2018 r. wynajmującym stała się powódka (jako nowa właścicielka lokalu), dlatego Ł. K. nie mogła skutecznie wezwać pozwanych do zapłaty

należności oraz poinformować ich o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Jej oświadczenie z dnia 30 kwietnia 2018 r. nie spełniało więc wymogów z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Dalej należy zauważyć, że powódka M. K. (1) poinformowała P. K. i K. H. o nabyciu własności lokalu pismem z dnia 23 maja 2018 r. (k. 20), doręczonym pozwanym w dniu 30 maja 2018 r. (k. 19). Następnie, pismem z dnia 18 czerwca 2018 r. (k. 17), odebranych przez K. H. w dniu 20 czerwca 2018 r. (k. 16), powódka ponownie wezwała pozwanych do spłaty zadłużenia za okres luty-czerwiec 2018 r. oraz zażądała opuszczenia przez nich lokalu do dnia 25 czerwca 2018 r. Oświadczenie to spełnia warunki z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy. W dacie jego składania pozwani pozostali bowiem w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, a zawarte w piśmie powódki żądanie opuszczenia lokalu należy uznać za spełnienie wymogu poinformowania najemcy o zamiarze wypowiedzenia umowy. Co prawda, powódka w piśmie tym nie wyznaczyła pozwanym miesięcznego terminu na spłatę zadłużenia, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, ale jest bezspornym, że pozwani w ogóle nie spłacili zadłużenia.

Pismem z dnia 31 lipca 2018 r., doręczonym pozwanym w dniu 14 sierpnia 2018 r. (k. 84-89) (a więc już po upływie ustawowego, miesięcznego terminu na spłatę zaległości) powódka M. K. (1) złożyła pozwanym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które należy uznać za skuteczne. W rezultacie, umowa najmu uległa rozwiązaniu zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, a więc po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego, czyli z dniem 1 października 2018 r.

Na koniec należy zauważyć, że umowa najmu została zawarta z pozwanymi na czas oznaczony do dnia 30 listopada 2018 r., dlatego najpóźniej z dniem 1 grudnia 2018r., nawet w przypadku braku wypowiedzenia, definitywnie utraciliby oni tytuł prawny do lokalu przy ulicy (...) w G.. Pozwani do obecnej chwili nie wyprowadzili się jednak z tego lokalu, mimo nieposiadania przez nich tytułu prawnego.

Według 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.

Pozwani, jak wskazano, nie mają obecnie żadnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, dlatego żądanie powódki, która jest właścicielem tego lokalu, aby pozwani go opuścili, opróżnili i wydali jest uzasadnione w świetle art. 222 § 1 k.c., dlatego Sąd na mocy przywołanego przepisu w pkt I wyroku nakazał pozwanym K. H., P. K., M. K. (2) i N. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) oraz wydanie go powódce M. K. (1).

W pkt II wyroku Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Art. 14 ust. 3 ustawy stanowi natomiast, że Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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.

Art. 14 ust. 4 ustawy określa z kolei katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W katalogu tym ustawa wymienia: kobietę w ciąży (pkt 1), małoletniego, osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511) lub ubezwłasnowolnionego oraz osobę sprawującą nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałą (pkt 2), obłożnie chorego (pkt 3), emeryta lub rencistę spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (pkt 4), osobę posiadającą status bezrobotnego (pkt 5) oraz osobę spełniającą przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (pkt 6), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 7 ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową

albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Lokal wynajmowany przez pozwanych stanowił własność powódki, a więc nie należał do publicznego zasobu mieszkaniowego, a ponadto pozwanych nie łączył żaden stosunek prawny ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

W rezultacie, art. 14 ust. 4 ustawy nie miał zastosowania w niniejszej sprawie, dlatego orzekając o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego Sąd miał na uwadze przesłanki z art. 14 ust. 3 ustawy, co oznacza, że należało wziąć pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Odnośnie sposobu korzystania przez pozwanych z mieszkania przy ulicy (...) w G. Sąd stwierdził, że w istocie nie był on prawidłowy. Z zeznań świadków, stron oraz dokumentów wynikało, że pozwani nie dbali należycie o lokal, doprowadzili w nim do powstania pewnych uszkodzeń oraz naruszali regulamin porządku domowego. Mimo jednak tych zachowań pozwanych Sąd uznał, że trudna sytuacja materialna i rodzinna pozwanych uzasadnia ustalenie, że przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.. Przede wszystkim należy zauważyć, że K. H. i P. K. wspólnie wychowują dwoje dzieci w wieku 4 i 2 lat, a w lipcu 2019 r. urodzi im się kolejne dziecko. W ocenie Sądu konieczność zapewnienia schronienia małoletnim dzieciom pozwanych (do czasu przyznania im lokalu socjalnego przez gminę) stanowi ważniejszy argument uzasadniający przyznanie im lokalu socjalnego niż ich nieodpowiednie zachowanie w zakresie dotychczasowego korzystania z mieszkania powódki. Ponadto pozwana jest zarejestrowana jako bezrobotna, pozwana nie posiada prawa do zasiłku, a P. K. pracuje dorywczo i otrzymuje niskie wynagrodzenie w wysokości 1.000 – 1.500 zł netto miesięcznie. Rodzina pozwanych musi zatem korzystać ze świadczeń z pomocy społecznej oraz znajduje się pod opieką asystenta rodziny. Ponadto, P. K. i K. H. nie posiadają żadnego majątku ani nie przysługuje im prawo do jakiegokolwiek innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać w przypadku eksmisji z mieszkania przy ulicy (...) w G..

Z tych przyczyn Sąd uznał, że bardzo trudna sytuacja materialna i rodzinna uzasadniają ustalenie, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt II wyroku zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy.

Art. 14 ust. 6 ustawy stanowi, że Sąd orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W rezultacie, Sąd w pkt III wyroku wstrzymał wykonanie pkt I orzeczenia do czasu złożenia pozwanym K. H., P. K., M. K. (2) i N. K. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wskazać trzeba, iż Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. Podkreślenia wymaga, iż powódka jest właścicielem lokalu będącego przedmiotem żądania pozwu. Jej prawo do lokalu jest zatem najsilniejszym uprawnieniem do posiadania i korzystania z rzeczy jakie przewiduje polski system prawa. Podkreślenia wymaga nadto, iż Sąd w wyroku ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku w zakresie obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwani będą zatem mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu.

Powódka domagała się również zasądzenia solidarnie od pozwanych P. K. i K. H. kwoty 4.357,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 marca 2018 r. Na powyższą kwotę składały się:

- czynsz najmu w wysokości 1.000 zł i opłaty eksploatacyjne w wysokości 549,83 zł za kwiecień 2018 r.,
- czynsz najmu w wysokości 1.000 zł i opłaty eksploatacyjne w wysokości 403,80 zł za maj 2018 r.,
- czynsz najmu w wysokości 1.000 zł i opłaty eksploatacyjne w wysokości 403,80 zł za czerwiec 2018 r.

Żądanie zapłaty ma podstawę prawną w art. 659 § 1 k.c. oraz w § 3 ust. 1 umowy najmu z dnia 2 grudnia 2017 r. (k. 9). Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. § 3 ust. 1 umowy najmu przewidywał natomiast, że pozwani byli zobowiązani płacić wynajmujący czynsz w wysokości

1.000 zł miesięcznie oraz opłaty eksploatacyjne (których wysokość na dzień 1 października 2017 r. wynosiła 512,90 zł). Podkreślić należy, że istnienie i wysokość wierzytelności powódki o zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych nie była kwestionowana przez pozwanych, którzy przyznali istnienie tego zadłużenia. Solidarna odpowiedzialność pozwanych wynikała natomiast z art. 370 k.c.

Wobec tego, Sąd w pkt IV wyroku zasądził solidarnie od pozwanych K. H. i P. K. kwotę 4.357,43 zł.

O odsetkach od tej kwoty Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zgodnie z umową najmu pozwani byli zobowiązani do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych z góry do 12-tego dnia każdego miesiąca. W rezultacie, K. H. i P. K. nie uiszczając na rzecz powódki powyższych należności w tym terminie za kwiecień, maj i czerwiec popadli w opóźnienie następnego dnia po upływie terminu płatności czynszu i opłat za poszczególne miesiące, czyli w dniu 13 kwietnia 2018 r. (co do płatności za kwiecień 2018 r.), 13 maja 2018 r. (co do płatności za maj 2018 r.) oraz 13 czerwca 2018 r. (co do płatności za czerwiec 2018 r.). Wobec tego Sąd zasądził na rzecz powódki odsetki ustawowe:

- od kwoty 1.549,83 zł od dnia 13 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.403,80 zł od dnia 13 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.403,80 zł od dnia 13 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty.

Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie IV wyroku.

W punkcie V wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie jako niezasadne – z przyczyn podanych wyżej.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie VI wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami procesu. Sąd uznał, że trudna sytuacja materialna i rodzinna pozwanych przedstawiona w części rozważań dotyczących ustalenia ich prawa do lokalu socjalnego, a w szczególności fakt, że posiadają oni na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci i oczekują narodzin trzeciego dziecka, osiągają niskie dochody i są zmuszeni korzystać z pomocy społecznej, dostatecznie uzasadnia odstąpienie od obciążania ich kosztami procesu w całości.