

Sygn. akt I C 429/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 lipca 2017 r. w G. sprawy z powództwa A. T. przeciwko K. R. (1), P. M. (1), P. R. i M. M. (1) z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym K. R. (1), P. M. (1), P. R. i M. M. (1), aby opróżnili z rzeczy, opuścili i wydali powodowi A. T. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza solidarnie od pozwanych K. R. (1) i P. M. (2) na rzecz A. T. kwotę 457 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych K. R. (1) i P. M. (2) na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. G. kwotę 280 zł (dwieście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nie obciąża kosztami procesu pozwanych P. R. i M. M. (1).

Dnia 31 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w zakresie pkt. IV na rzecz wierzyciela **Gminy M. G. (NIP (...))** przeciwko dłużnikom **K. R. (1) (PESEL (...))** i **P. M. (2) (PESEL (...))** oraz poleca wszystkim organom, urządóm oraz osobóm, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy. Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielowi od dłużników solidarnie wynoszą 126zł (słownie sto dwadzieścia sześć złotych).

Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

Sędzia Sądu Rejonowego w Gdyni

Joanna Jank

Tytuł wykonawczy wydano pełnomocnikowi wierzyciela r. pr. J. D. .

Sygn. akt I C 429/17

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

A. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G..

Okoliczność bezsporna (k. 6-10)

W dniu 25 lutego 2014 r. doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powodem a K. R. (1). Czynsz oznaczono na 700 zł miesięcznie, płatny do 10-dnia każdego miesiąca z góry. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

Dowód: umowa, k. 11-12

W okresie od września 2014 r. do sierpnia 2016 r. najemczynie nie uiszczała czynszu (poza jedną wpłatą 1383,88 zł). Zaległość w październiku 2016 r. wynosiła 24.418,53 zł i najemczynie została wezwana do jej uregulowania w dodatkowym terminie miesięcznym pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

Dowód: zestawienie wpłat, k. 15

wezwanie, k. 13

Wobec nieuregulowania wpłaty pismem z dnia 29 stycznia 2017 r. właściciel rozwiązał umowę najmu ze skutkiem na 31 marca 2017 r.

Dowód: pismo, k. 19

W lokalu obecnie zamieszkuje była najemczynie, P. M. (2), małoletni: P. R. i M. M. (2).

Okoliczności bezsporne

K. R. (1) zarabia około 1.000-1.200 zł netto miesięcznie. Otrzymuje zasiłek na każde dziecko po około 130 zł. Ponadto otrzymuje 1.000 zł tytułem zasiłku wychowawczego. P. M. (2) zarabia około 2.000 zł netto miesięcznie.

Dowód: zeznania P. M., k. 48

zeznania K. R., k. 47

Ocena dowodów

Okoliczności dotyczące stanu prawnego lokalu oraz istnienia umowy najmu, ponad trzymiesięcznej zaległości czynszowej oraz bezskutecznego wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenia umowy – były bezsporne.

Zeznania przesłuchanych pozwanych stanowiły dowód w przedmiocie oceny spełnienia fakultatywnych przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego.

Kwalifikacja prawna

Umowa najmu została skutecznie wypowiedziana przez właściciela, stąd pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do zajmowania cudzej własności. Stąd orzeczono jak w punkcie I. sentencji na mocy art. 222 § 1 k.c.

Jeżeli chodzi o kwestię przesłanek prawa do lokalu socjalnego, to – po pierwsze – w sprawie nie miał zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów [...], z uwagi na treść ust. 7 tego artykułu.

Przedmiotem oceny sądu były więc wyłącznie przesłanki fakultatywne – przewidziane w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]. Jeżeli chodzi o dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu, to należy ocenić go jako naganny, gdyż praktycznie w ogóle od kilku lat nie płacą czynszu. Jest to zachowanie wyjątkowe i nadzwyczaj konsekwentne. Świadczy to tym, że pozwani przyjęli za korzystny dla siebie model zamieszkiwania w cudzym lokalu bez uiszczania opłat. Zachowują się po prostu tak, jak gdyby lokal był ich własnością. Ich tłumaczenia braku wpłat są całkowicie niewiarygodne. Powoływanie się przez pozwanego na jakiś proces sądowy nie jest żadnym usprawiedliwieniem niepłacenia czynszu A. T.. Powód z tym procesem – co oczywiste – nie ma żadnego powiązania.

Pozwani nie znajdują się w szczególnej sytuacji rodzinnej i materialnej – pełna rodzina z dwójką małoletnich dzieci, to w warunkach krajowych coś normalnego, a nie odstępstwo od normy. Pełnoletni pozwani pracują i otrzymują wynagrodzenie (jak też zasiłki), co umożliwia wynajęcie innego lokalu na wolnym rynku. Sąd stwierdzić więc brak podstaw do przyznania pozwany prawa do lokalu socjalnego. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie II. sentencji na mocy art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] a contrario.

W punkcie III. sentencji zasądzono solidarnie od pełnoletnich pozwanych na rzecz powoda kwotę 457 zł, na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c., na którą składa się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (240 zł, § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

W punkcie IV. sentencji zasądzono solidarnie od pełnoletnich pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 280 zł, na mocy art. 107 zdanie trzecie k.p.c. Na koszty interwenienta składa się: opłata od interwencji 40 zł, opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (240 zł).

W punkcie V. nie obciążono małoletnich pozwanych kosztami procesu – na mocy art. 102 k.p.c.