

Sygn. akt I C 157/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego J. K. (1)

Dnia 3 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:

Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 listopada 2022 r. w G. sprawy z powództwa (...) Państwowe S.A. w W. przeciwko J. K. (1) i D. K. (1) z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

nakazuje pozwanym J. K. (1) i D. K. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi (...) Państwowe S.A. w W. lokal mieszkalny numer (...) w budynku przy ul. (...) w G.;

orzeka, że pozwanym J. K. (1) i D. K. (1) nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

zasądza solidarnie od pozwanych J. K. (1) i D. K. (1) na rzecz powoda (...) Państwowe S.A. w W. kwotę 457 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu;

wyrokowi w punkcie I. w stosunku do pozwanego J. K. (1) nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;

kosztami interwencji ubocznego obciąża Gminę M. G., uznając je za poniesione.

Sygn. akt I C 157/22

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w G. stanowi własność (...) Państwowych S.A. w W..

Okoliczność bezsporna

W przeszłości najemcą tego lokalu był T. K. (ojciec pozwanych).

Dowód: umowa najmu, k. 33

Po śmierci T. K. (w 2007 r.) najemcami są jego synowie: J. K. (1) i D. K. (1), którzy obecnie zamieszkują w przedmiotowym lokalu.

Okoliczności bezsporne

J. K. (1) i D. K. (1) prowadzą wspólnie jedno gospodarstwo domowe. D. K. (1) nie pracuje zawodowo od kilkunastu lat, pozostaje na utrzymaniu brata. J. K. (1) jest pracownikiem ochrony z wynagrodzeniem około 3.000 zł (netto). Od około 2017 r. pozwani w ogóle nie uiszczają czynszu na rzecz właściciela.

Dowód: zeznania pozwanego D. K., k. 114 verso

Pismem z 10 lipca 2018 r. pozwani zostali wezwani do uregulowania zaległości przekraczającej 3-miesięczny czynsz w dodatkowym terminie miesięcznym – pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec bezskuteczności wezwania pozwani wypowiedziano umowę najmu (pismami z 25 września 2018 r., doręczonymi 1 i 3 października 2018 r.).

Dowód: wezwanie, k. 34-35

wypowiedzenie, k. 36-39

Ocena dowodów

Stan faktyczny ustalono na podstawie dokumentów prywatnych oraz zeznań pozwanego D. K., które są szczere i nie budzą wątpliwości.

Kwalifikacja prawna

Pozwani obecnie nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu (wypowiedzenie umowy najmu skuteczne w świetle art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]), a powód jest jego właścicielem. To czyni powództwo zasadnym w świetle art. 222 § 1 k.c. (**punkt I.** sentencji).

Przedmiotowy lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jest własnością prywatną. Stosunek prawny stron nawiązał się w 2007 r. w trybie art. 691 k.c. (wstąpienie w stosunek najmu dzieci po śmierci dotychczasowego najemcy), nie jest on tożsamy z umową zawartą przez T. K., a za jej „kontynuację” może być potraktowany jedynie w rozumieniu potocznym, a nie prawnym. Zgodnie z treścią art. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw przepisu art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie stosuje się do umów o używanie lokal mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (czyli przed dniem 1 stycznia 2005 r.). Wyłączenie to nie ma więc zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż w pojęciu „zawarcia umowy o używanie lokali mieszkalnych” mieści się także nawiązanie stosunku najmu w trybie art. 691 k.c. W konkluzji należy stwierdzić, że Sąd w niniejszej sprawie nie stosował art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów [...], gdyż przedmiotowy lokal nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, ani nie dotyczy lokalu spółdzielczego lub w ramach zasobu społecznej inicjatywy mieszkaniowej (art. 14 ust. 7 tej ustawy).

Jeżeli zaś chodzi o analizę ogólnych przesłanek przyznania uprawnienia pozwanym do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Sąd stwierdził ich brak. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] w tym zakresie bierze się pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych. Sposób korzystania z lokalu przez pozwanych nie cechuje nic istotnego, poza tym, że pozwani od kilku już lat zupełnie nie regulują w żadnym stopniu należności na rzecz właściciela (zapadły w sprawie zaległości już prawomocne orzeczenia sądowe), a lokal – jak wynika z zeznań D. K. – jest zaniedbany. Pozwani nie znajdują się też w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Żaden z nich nie ma nikogo na swoim utrzymaniu, nie jest poważnie chory lub dotknięty inwalidztwem, jeden z pozwanych (J. K.) pracuje zawodowo, a drugi (D. K.) jest na utrzymaniu brata – od kilkunastu lat nie pracuje i nie poszukuje aktywnie zatrudnienia, co należy ocenić krytycznie. Niezasadnym jest więc argument, że pozwani nie uiszczają należności z uzasadnionych przyczyn (brak środków materialnych), gdyż korzystając z cudzej rzeczy (lokal mieszkalny) należy dołożyć odpowiedniej staranności, aby pokryć należne opłaty, tymczasem D. K. w tym zakresie bez żadnego rzeczywistego powodu od kilkunastu lat całkowicie bierny (nie pracuje zawodowo). Zachowanie pozwanego D. K. na rozprawie nie daje podstaw do wniosków, aby był on w jakimkolwiek stopniu ułomny intelektualnie (co niedwuznacznie sugerował złożeniem świadectw ze szkoły specjalnej). Z tych przyczyn orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] a contrario.

Wyrokowi w stosunku do pozwanego J. K. jako zaocznemu – nadano rygor natychmiastowej wykonalności z urzędu (art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.) – punkt IV. sentencji.

Koszty

W **punkcie III**. zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz wygrywającego powoda koszty procesu (art. 98 w zw. z art. 105 § 2 k.p.c.), na które składa się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (240 zł, § 7 pkt 1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

O kosztach interwencji ubocznej orzeczono jak w punkcie V. sentencji na mocy art. 107 zd. trzecie k.p.c. a contrario, albowiem interwencja nie przyczyniła się do wyjaśnienia sprawy, interwenient był też reprezentowany na przeprowadzonej rozprawie.