

Sygn. akt I C 1414/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniak - Szczepiek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 stycznia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko G. M.

o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej G. M. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy;
2. ustala uprawnienie pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1, do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I C 1414/15

UZASADNIENIE

(...) S.A. w K. złożyła w tut. Sądzie pozew o nakazanie G. M. opuszczenia, opróżnienia i wydania powódce lokalu położonego w G. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana zawarła z poprzednikiem prawnym powódki umowę najmu. Pozwana posiadała zaległości w płatności czynszu najmu, wobec czego wezwano ją do zapłaty, wskazując, że w przypadku braku zapłaty zostanie wypowiedziana umowa najmu. Wobec braku zapłaty, nawet pomimo wyznaczenia pozwanej kolejnego terminu na spłatę zaległości, powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Pozwana nie wydała jednak lokalu.

Na rozprawie w dniu 13 listopada 2015 r. pozwana przyznała okoliczności podane w pozwie, oświadczając jednocześnie, że nie chce opuścić lokalu, bo nie ma gdzie zamieszkać. Podniosła, że jest osobą bezrobotną, korzysta z pomocy OPS, a w lokalu nie ma nawet prądu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) stanowi własność (...) S.A. w K., która jest następcą prawnym (...) S.A. w G., w skład której w 1993 r. weszła (...)

/okoliczności bezsporne/

W dniu 3 sierpnia 2000 r. pomiędzy G. M. a (...) S.A. (...) w G. została zawarta umowa umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Czynsz najmu określono jako iloczyn powierzchni lokalu 30,40 m⁽²⁾ i stawki 2,67 zł/m⁽²⁾, przewidując jednocześnie zaliczkę na koszty eksploatacyjne, łącznie 178,66 zł miesięcznie.

/okoliczności bezsporne, a ponadto: umowa najmu (k. 17-20)/

Z uwagi na zaległości w uiszczaniu opłat za lokal, pismem z dnia 20 maja 2015 r. (...) S.A. wezwała G. M. do zapłaty opłat za najem lokalu w kwocie 15.480,91 zł z odsetkami ustawowymi, zakreślając miesięczny dodatkowy termin zapłaty, wskazując, że brak uregulowania tej kwoty będzie skutkowało rozwiązaniem umowy najmu za wypowiedzeniem. G. M. odebrała wezwanie w dniu 28 maja 2015 r. Wobec nieuregulowania zaległości, pismem z dnia 1 lipca 2015 r. (...) S.A. wypowiedziała G. M. umowę najmu z powodu zaległości w płatności. Pismo doręczono G. M. w dniu 10 lipca 2015 r. Lokal nie został wydany przez G. M..

/okoliczności bezsporne, a ponadto: wezwanie z dowodem odbioru (k. 22), oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu (k. 23-24)/

G. M. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, nie przysługuje jej z tego tytułu prawo do zasiłku dla bezrobotnych; otrzymuje świadczenia z OPS, korzysta z zasiłków okresowych i zasiłków celowych. Od grudnia 2013 r. jest objęta pomocą w ramach programu „Pomoc państwa w zakresie dożywiania”.

/dowody: informacja z PUP w G. i OPS (k. 43-45)/

Powyższy stan faktyczny zasadniczo był między stronami bezsporny, a to w zakresie braku tytułu prawnego pozwanej do zajmowania przedmiotowego lokalu. Okoliczności te znajdowały swoje odzwierciedlenie w złożonych dokumentach, które Sąd w całości uznał za wiarygodne. W pozostałym zakresie Sąd przydał moc dowodu w sprawie dokumentom pochodzącym z PUP i OPS, niekwestionowanym przez strony.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powódki zasadniczo zasługiwało na uwzględnienie.

Z uwagi na charakter lokalu – mieszkalny – do rozwiązania przedmiotowej umowy zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), dalej: u.o.p.l.

G. M. zajmowała przedmiotowy lokal zaspokajając w nim własne potrzeby mieszkaniowe, zatem na gruncie powołanej ustawy posiada przymiot lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. a powódka działała jako właściciel, przez które to pojęcie – dla potrzeb powołanej ustawy - należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.).

W chwili orzekania przez Sąd w niniejszej sprawie, pozwanej nie przysługiwał już tytuł prawny do lokalu, a wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w ocenie Sądu z dochowaniem warunków wyrażonych w przepisach powołanej ustawy. Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, co też zostało przyznane przez pozwaną, że posiadała zaległości za lokal, otrzymała pisemne wezwanie do zapłaty zaległości przekraczającej trzykrotność czynszu najmu (kwota ponad 15.000 zł) i uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na to, że należność nie została uregulowana w wyznaczonym terminie, powódka dokonała w formie pisemnej wypowiedzenia umowy najmu, co odpowiada procedurze określonej w art. 11 u.o.p.l. Mając zatem na uwadze fakt, że wobec wypowiedzenia umowy najmu osoba zamieszkująca w lokalu czyniła to bez tytułu prawnego, żądanie powódki, aby pozwana opuściła, opróżniła i wydała lokal, było zasadne, wobec czego Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 1 zd. 1 u.o.p.l., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z art. 14 ust. 3 i 4 u.p.o.l., 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 wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., w tym wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. Należy jednak zauważyć, że art. 14 ust. 7 u.o.p.l. zastrzega, że 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. Jednakże, stosownie do brzmienia art. 4 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, przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Oznacza to, że ograniczenie zastosowania ustawy (art. 14 ust. 7 u.o.p.l.) nie znajduje zastosowania do stosunków najmu powstałych przed datą 1 maja 2005 r. Stosunek prawny pomiędzy stronami niniejszego postępowania powstał w 2000 r., wobec czego przepisy normujące obowiązek pozytywnego orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie. Z uwagi na status osoby bezrobotnej, Sąd obowiązany był zatem do pozytywnego orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego względem pozwanej. Ustalony stan faktyczny nie pozwalał na przyjęcie, że pozwana „może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany”.

Nadto wszystko należy zauważyć, że z uwagi na sytuację materialną i życiową pozwanej, nawet w przypadku odmiennej oceny dotyczącej obowiązku pozytywnego orzeczenia w stosunku do pozwanej w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego, pozytywne orzeczenie znalazłoby swoją podstawę w treści art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Pozwana nie może bowiem zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, znajduje się w takiej sytuacji życiowej, że korzysta z pomocy społecznej, w tym z programu w zakresie dożywiania. Pozwana nie posiada w lokalu nawet dostępu do prądu. Oceniając całokształt tych okoliczności, negatywne orzeczenie w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego oznaczałoby dla pozwanej bezdomność.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że uzasadnione jest pozytywne orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego (pkt 2 sentencji wyroku). Jednocześnie - stosownie do dyspozycji normy sformułowanej w art. 14 ust 6 u.p.o.l. - Sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. (zawiadomionej o możliwości przystąpienia do sprawy) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 zd. 2 u.o.p.l. obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Orzeczenie w pkt 3 sentencji wyroku znajduje swoją podstawę w treści art. 102 k.p.c., który przewiduje, iż w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Uwzględniając sytuację życiową, materialną pozwanej, nie negując zasadności żądania, ale dostrzegając jednocześnie położenie pozwanej nie posiadającej środków na regulowanie opłat za lokal, Sąd uznał za zasadne odstąpienie od obciążenia jej kosztami postępowania.

SSR Kamilla Gos-Górska