

Sygnatura akt I C 2522/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ZAOCZNY wobec pozwanej P. M.

K., dnia 11-12-2017 r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Porada-Łaska

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Marek

po rozpoznaniu w dniu 11-12-2017 r. w Kaliszu na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta K.

przeciwko D. M., P. M.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu D. M. aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w K.,
2. oddała powództwo wobec pozwanej P. M.,
3. orzeka o braku uprawnienia pozwanego D. M. do otrzymania lokalu socjalnego,
4. zasądza od pozwanego D. M. na rzecz powoda kwotę 457,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Katarzyna Porada-Łaska

Sygn. akt I C 2522/17

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 24 lipca 2017 roku powód Miasto K. wystąpił o eksmisję D. M. oraz P. M. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany D. M. wniósł o oddalenie powództwa. Podnosił, że nie otrzymał ani wezwania do zapłaty ani wypowiedzenia umowy; nadto spłacił on wszelkie długi związane z czynszem za przedmiotowy lokal. Pozwany dodatkowo wywodził, że nie mieszka w lokalu przy ulicy (...), natomiast pozwana P. M. nigdy tam nie zamieszkiwała.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29.04.2004 r. powód Miasto K. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w budynku w K. przy ulicy (...) z pozwanym D. M..

Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony od dnia 01.05.2004r.

W umowie najmu pozwany zobowiązany był do zapłaty umówionego czynszu – 136,32 zł za lokal płatnego do 10. dnia każdego miesiąca z góry. Obowiązkiem pozwanego było także regulowanie opłat eksploatacyjnych wynikających z użytkowania przedmiotu najmu.

(dowód: umowy najmu lokalu mieszkalnego k.8-8v)

Wobec zaległości i niewywiązywania się przez pozwanego z umowy najmu, powód pismem GW. (...).158. (...) wystosował wobec pozwanego wezwanie do zapłaty opiewające na kwotę 1.469,09 złotych. Wezwanie to zostało doręczone pozwanemu D. M. przez awizo.

(dowód: pismo GW. (...).158. (...) k. 10)

Pismem z 9 września 2016 r., doręczonym pozwanemu przez awizo, powód wypowiedział łączącą strony umowę najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 31 października 2016 roku, w związku z nieuregulowaniem zaległego czynszu i opłat w dodatkowo wyznaczonym terminie. W przedmiotowym piśmie wskazano całkowite zadłużenie pozwanego na dzień 31 sierpnia 2016r. opiewające na kwotę 2.380,63 plus odsetki.

(dowód: wypowiedzenie z dnia z dnia 9 września 2016 r. k. 11)

W piśmie z 16 maja 2017 r. powód nawiązując do pisma Urzędu Miejskiego z dnia 10 kwietnia 2017 r. oraz z uwagi na brak możliwości uzyskania tytułu prawnego do lokalu wezwał pozwanego do zdania zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalny w siedmiodniowym terminie.

(dowód: pismo z dnia 16 maja 2017 r. k. 12, 48)

Pozwany D. M. pozostaje w separacji z małżonką P. M., z którą ma rozdzielność majątkową. Pozwana P. M. posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego usytuowanego na osiedlu (...) w miejscowości K. będąc jego właścicielem.

Pozwana P. M. nigdy nie zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...).

Pozwany D. M. miał zadłużenie z tytułu opłat czynszowych tak w czasie wypowiedzenia umowy najmu, jak i w późniejszym okresie (zadłużenie na dzień 31.10.2017 r. wynosiło 3.389,12 zł.

(dowód: protokół z dnia 11 grudnia 2017 r. k. 55, przesłuchanie pozwanego D. M. k. 56 w zw. z k. 37, pismo z dnia 21 grudnia 2016r. k. 45, oświadczenie z dnia 18 listopada 2016 k.49, pismo k. 41-42)

Pozwanemu nie przysługuje prawo do świadczenia rentowego i emerytalnego.

Pozwany D. M. nie figuruje w ewidencji bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w K., nie otrzymuje pomocy materialnej z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K..

(dowód: pismo ZUS z dnia 13 października 2017 r. k. 31, pismo MOPS z dnia 13 października 2017 r. k. 33, pismo PUP z dnia 23 października 2017 r. k. 36)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów oraz na podstawie zeznań pozwanego D. M.. Sąd uznał zgromadzony w sprawie materiał dowodowy za wiarygodny. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego D. M. w zakresie w jakim twierdził, że nie miał i nie ma zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych. Pozostaje to bowiem w sprzeczności z dokumentami, których prawdziwości pozwany nie kwestionował.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. ze zm.), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego

używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 tej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy o ochronie praw lokatorów, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce 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.

W niniejszej sprawie pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za więcej niż 3 pełne okresy płatności i został wezwany do uiszczenia zaległości z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu, pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu w razie jego bezskutecznego upływu.

Pozwany nie zapłacił długu. Powód skutecznie wypowiedział przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 31.10.2016 r.

Zarówno wezwanie do zapłaty jak i wypowiedzenie umowy zostało prawidłowo doręczone pozwanemu D. M. przez awizo. Pozwany ten nie wykazał, że na chwilę wypowiedzenia umowy najmu nie istniało zadłużenie albo że nie przekraczało 3 pełnych okresów płatności.

Zatem żądanie nakazania opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu przez pozwanego D. M. jest uzasadnione.

Z uwagi na to orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Pozwany nie należy do kręgu podmiotów określonych w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, ale przede wszystkim nie tylko może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, lecz zamieszkuje. Pozwany D. M. opuścił lokal powoda (jedynie nie zdał go powodowi) i zamieszkał w innym miejscu tzn. u rodziców w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Pozwany był zatem w stanie we własnym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe. Nie znajduje się zatem w takiej sytuacji, która uzasadniałaby przyznawanie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Wobec tego orzeczono jak w pkt 3 wyroku.

Odnosnie pozwanej P. M. powództwo jest niezasadne, ponieważ nie zamieszkuje, ani nigdy nie zamieszkiwała w spornym lokalu – czemu strona powodowa nie zaprzeczyła. Zgodnie z art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, Sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

Na marginesie, bo nie ma to znaczenia w sprawie, pozwana nie jest nawet zameldowana w przedmiotowym lokalu.

Jedną z przesłanek uwzględnienia powództwa eksmisyjnego jest to, żeby pozwany faktycznie naruszał prawa powoda przebywając w danym lokalu, bądź przechowując w nim swoje rzeczy, co nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie w przypadku pozwanej P. M..

Zatem orzeczono jak w punkcie 2.

O kosztach postępowanie orzeczono punkcie 4., zasadzając na rzecz powoda od pozwanego, który sprawę przegrał kwotę 457 zł, na co składa się 200 zł opłaty sądowej od pozwu i 240 zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty od pełnomocnictwa procesowego.

SSR K. P. – Łaska