

Sygnatura akt I C 2599/17

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

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 M. W.

przeciwko P. L.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. L. na rzecz powoda M. W. kwotę 1.992,06 zł (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote 06/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.08.2017 r. do dnia zapłaty,

II. nakazuje pozwanemu P. L. aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi M. W. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w K.,

III. orzeka o uprawnieniu pozwanego P. L. do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje termin wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądza od pozwanego tytułem zwrotu kosztów procesu na rzecz:

1. powoda - kwotę 230,00 zł ,

2. interwenienta ubocznego – 40,00 zł,

V. nadaje wyrokowi w pkt I i IV rygor natychmiastowej wykonalności.

SSR Katarzyna Porada-Łaska

Sygn. akt I C 2599/17

UZASADNIENIE

Powód M. W. wystąpił z powództwem przeciwko P. L. o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K., w budynku przy ul. (...) oraz o zapłatę kwoty 1.992,06 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany nie stawił się na termin rozprawy i nie zajął stanowiska w sprawie, pomimo otrzymania prawidłowego wezwania (przez awizo).

Sąd zawiadomił o toczącym się procesie Miasto K., które przystąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda. Miasto K. podniosło, iż przedmiotowy lokal nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego oraz wносиło o nieprzyznawanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

Powoda łączyła z pozwanym P. L. umowa najmu z dnia 12.03.2004r. dotycząca lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K., w budynku przy ul. (...).

Pismem z 18.04.2017 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 1.992,06 zł z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku zapłaty w.w. kwoty w terminie miesięcznym.

Pismem z 14.06.2017 r. powód wypowiedział przedmiotową umowę najmu.

(dowód: umowa najmu (...)-7v, wezwanie k. 8, wypowiedzenie umowy k. 9)

Pozwany P. L. na dzień 10.11.2017 r. był zarejestrowany jako bezrobotny. Jak wynika z pisma z PUP pozwany otrzymał propozycję w pracy i jest w trakcie rozliczenia skierowania do pracy. Podjął pracę w charakterze pracownika ochrony.

Pozwany nie korzysta z pomocy MOPS, nie ma statusu osoby niepełnosprawnej.

Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przeciwko pozwanemu toczą się postępowania egzekucyjne. Pozwany jest osobą ubogą. Nie narusza zasad porządku domowego, dba lokal, nie ma na niego żadnych skarg, jest osobą bezkonfliktową.

Zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat związanych z eksploatacją lokalu za okres od września 2016 do lipca 2017 r. wynoszą łącznie 1.992,06 zł.

(dowód: pismo z MOPS k. 36, pismo z PUP k. 37, zeznania powoda k. 48-49 w zw. z k. 29-30)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dowodów, których prawdziwość i wiarygodność nie budzi wątpliwości. Interwenient uboczny nie zanegował okoliczności podawanych przez powoda.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwa jest zasadne i podlega uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez umowę najmu lokalu mieszkalnego wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W przedmiotowej sprawie pozwany miał zawartą umowę najmu lokalu mieszkalnego, ale nie uiszczał czynszu najmu i opłat należnych za okres począwszy od września 2016 r. do lipca 2017 r.; zaległość z tego tytułu wynosi 1.992,06 zł.

Wobec tego na podstawie przepisu powołanego wcześniej oraz art. 481 k.c., orzeczono jak w p. I wyroku.

Zgodnie z 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.

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.

Pozwani nie zapłacili długu. Powód skutecznie wypowiedział przedmiotową umowę najmu.

Pozwanemu, na podstawie art. 14 pkt 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. 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.), przyznano lokal socjalny.

Przepisu ust. 4 art. 14 powołanej ustawy 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 zgodnie z ust. 3 art. 14 tej ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W ramach oceny tej przesłanki sąd uwzględnia zarówno zachowanie osoby, wobec której ma zostać orzeczona eksmisja (przestrzeganie porządku domowego), jak i sposób obchodzenia się z lokalem (dbałość o lokal). Sąd może zatem orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego w przypadku stwierdzenia rażąco nagannego sposobu korzystania z lokalu przez eksmitowanego, wyrażającego się w utrudnianiu korzystania z zajmowanego lokalu przez pozostałych współlokatorów, a także utrudnianiu korzystania z lokali sąsiednich, uporczywym i rażącym naruszaniu zasad porządku domowego, czy niszczenia zajmowanego lokalu i jego wyposażenia (por. komentarz red. Osajda 2017, wyd. 2/J. Zawadzka, Legalis, zob. też E. Bończak-Kucharczyk, Ochrona, s. 350). Brak przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego powinien mieć miejsce w sytuacji, gdy dotychczasowy sposób korzystania z lokalu pozostaje w sprzeczności z podstawowymi, powszechnie aprobowanymi zasadami współżycia społecznego, nadużywaniem alkoholu, braku dbania o porządek i czynienie w ten sposób uciążliwym zamieszkiwanie innych lokatorów (por. wyr. SO w Białymstoku z 7.11.2013 r., II Ca 835/13, L.).

Dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez pozwanego nie budzi zastrzeżeń. Okoliczności przeciwne nie były podnoszone, a tym bardziej udowodnione przez interwenienta ubocznego. Zwrócić należy uwagę na fakt, że pozwany był zarejestrowany jako bezrobotny i dopiero w listopadzie 2017 r. otrzymał propozycję pracy.

Sytuacja majątkowa pozwanego jest trudna, sam powód określił pozwanego jako osobę ubogą i podał, że pozwany ma liczne długi. Powód zeznał, że pozwany nie narusza zasad porządku domowego, dba o lokal i jest bezkonfliktowy. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie sposób przyjąć, że osoba posiadająca długi, nie tylko z tytułu opłat czynszowych, która dopiero od około miesiąca pracuje, mogła sobie pozwolić na najęcie i utrzymanie lokalu na wolnym rynku.

Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy, nakazano wstrzymanie wykonania wyroku w zakresie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zatem orzeczono jak w pkt II i III.

O kosztach postępowanie orzeczono punkcie IV na podstawie art. 98 k.p.c., zasadzając na rzecz powoda od pozwanego, który sprawę przegrał 230 zł (opłata sądowa od pozwu). Na rzecz interwenienta ubocznego zasądzono 40 zł opłaty sądowej od interwencji ubocznej.

SSR Katarzyna Porada – Łaska