

Sygn. akt: I C 1425/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego Z. K. i D. K.

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Krośnie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Gałuszka
Protokolant:	Monika Bożek

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 r.

sprawy z powództwa (...) S.A.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy K.

przeciwko **Z. K., M. K. (1) i D. K.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym Z. K., M. K. (1) i D. K., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi (...) S.A. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) ((...)) położony przy ul. (...) w K.,

II. ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobów Gminy K.,

III. wstrzymuje w stosunku do pozwanych wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda (...) S.A. kwotę 337,00 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem kosztów procesu,

V. wyrokowi odnośnie pozwanych Z. K. i D. K. nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 1425/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 marca 2016 r.

Powód (...) S.A. wystąpił z pozwem wniesionym 28 października 2014 r. przeciwko Z. K., M. K. (1), D. K., R. K., S. K. i M. K. (2) o nakazanie im, aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w K. przy ul. (...) i wydali ten lokal powodowi. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów procesu, przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego.

Powód wskazywał, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który pozwany Z. K. na podstawie umowy z dnia 12 czerwca 1987 r. wynajmował. Ponadto w lokalu tym zameldowani są pozostali pozwani. W związku

z nieuiszczeniem przez pozwanego czynszu w okresie lipiec 2012 r. – wrzesień 2014 r., powód wypowiedział umowę najmu, które to wypowiedzenie pozwany odebrał. Powód wezwał pozwanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania rzeczowego lokalu, jednakże wezwanie to pozostało bezskuteczne.

W toku postępowania ujawniono okoliczność, iż pozwani S. K. i M. K. (2) zamieszkują aktualnie na terytorium Republiki Francuskiej, natomiast R. K. w W.. W związku z tym zobowiązano powoda do wskazania prawidłowych adresów pozwanych, czego jednak nie uczyniono, na skutek braku stosownych informacji; równocześnie powód wystąpił o ustanowienie kuratora dla osób nieznanych z miejsca pobytu, który to wniosek został oddalony. W konsekwencji pismem z dnia 5 czerwca 2015 r. (k.73) powód cofnął powództwo co do pozwanych S. K., M. K. (2) i R. K., co skutkowało wydaniem postanowienia z dnia 23 czerwca 2015 r. (k.75) o umorzeniu postępowania wobec tych pozwanych.

Ustosunkowując się do treści pozwu, pozwana M. K. (1) na rozprawie w dniu 7 grudnia 2016 r. przyznała wszystkie twierdzenia zawarte w pozwie, w szczególności co do daty zawarcia umowy najmu, faktu nieopłacania czynszu oraz wypowiedzenia umowy najmu.

Pismem z dnia 16 lipca 2015 r. (data wpływu 22 lipiec 2015 r.) Gmina K. przystąpiła do toczącego się postępowania w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda (k.79).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) S.A. jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego przy ulicy (...) w K. (dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej (...) – k.38, akt notarialny z dnia 21 października 2002 r. Rep. A nr 3243/2002 – k.39-43).

W dniu 12 czerwca 1987 r. pomiędzy powodem a pozwanym Z. K. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. (dowód: umowa o najem mieszkania zakładowego z 12 czerwca 1987 r. – k.17-20).

Od lipca 2012 r. pozwany nie uiszczał opłat za czynsz oraz za media, co skutkowało wypowiedzeniem w dniu 22 stycznia 2014 r. umowy najmu lokalu ze skutkiem natychmiastowym, które zostało odebrane przez pozwaną M. K. (1) w dniu 24 stycznia 2014 r. Odnośnie należności z tytułu czynszu za okres lipiec 2012 r. – czerwiec 2013 r. (12.502,42 zł) powód uzyskał w stosunku do pozwanego Z. K. tytuł wykonawczy w postaci prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 2 lipca 2013 r. wydany przez Sąd Rejonowy w Krośnie w sprawie I Nc 620/13, opatrzony klauzulą wykonalności dnia 30 stycznia 2014 r., natomiast w stosunku do należności za okres lipiec 2013 r. – październik 2014 r. (3.129,42 zł) uzyskał tytuł wykonawczy w postaci prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 24 września 2013 r. wydany przez Sąd Rejonowy w Krośnie w sprawie I Nc 998/13, opatrzony klauzulą wykonalności dnia 3 grudnia 2013 r. Na podstawie wyżej wskazanych tytułów wykonawczych prowadzone są przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krośnie przeciwko pozwanemu Z. K. dwa postępowania egzekucyjne. Zaległości pozwanego z tytułu niezapłaconego czynszu wynoszą 17.633,35 zł, bez uwzględnienia odsetek i kosztów egzekucji. Pismem z dnia 12 lutego 2014 r., które zostało odebrane 13 lutego 2014 r., pozwany został wezwany do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, czego jednak nie uczynił. Nadto, pismem z dnia 17 września 2014 r. pozwany Z. K. został wezwany do zapłaty w terminie miesięcznym zaległości czynszowych, które to wezwanie pozostało bezskuteczne (dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dnia 22 stycznia 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k.21-22, nakazy zapłaty wydane przez Sąd Rejonowy w Krośnie w postępowaniu upominawczym z 2 lipca 2013 r. i 24 września 2013 r. – k.23-24, zestawienie należności rozliczeniowych – stan rozrachunków na dzień 21 października 2014 r. – k.25, pismo powoda z dnia 12 lutego 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k.26-27, pismo powoda z dnia 17 września 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k.28-29).

W przedmiotowym lokalu zameldowani na pobyt stały są Z. K., M. K. (1), D. K., M. K. (2), R. K. i S. K., jednak w rzeczywistości w lokalu tym zamieszkują pozwani Z. K., M. K. (1) i D. K. (dowód: zaświadczenie Prezydenta Miasta

K. z dnia 16.12.2014 r. – k.44, oświadczenie złożone przez pozwanych Z. i M. K. (1) na rozprawie w dniu 16.02.2015 r. – k.59).

Pozwany Z. K. został trwale zaliczony do znacznego stopnia niepełnosprawności w październiku 1998 r. Do kwietnia 2015 r. pracował w charakterze stróża w Zakładzie (...), otrzymując wynagrodzenie w wysokości 1.100 zł netto. W związku z powikłaniami zdrowotnymi wynikłymi z choroby cukrzycowej pozwany pozostaje aktualnie niezdolny do pracy, ma problemy z poruszaniem się, pobiera kwotę w wysokości 980 zł netto tytułem renty, która to kwota uwzględnia już należności egzekwowane z tytułu prowadzonej egzekucji. Rodzice Z. K. nie żyją, a dom rodzinny w dzielnicy P. w K. został sprzedany w latach 80-tych (dowód: zeznania M. K. (1) – k.120, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k.127-128, informacja z Powiatowego Urzędu Pracy w K. z dnia 02.11.2015 r. – k.112).

Pozwana M. K. (1) aktualnie pozostaje bez pracy, nie posiada żadnych źródeł dochodu i nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w K.. W rodzinnym domu pozwanej, w dzielnicy S. zamieszkuje jej matka, która jest jego właścicielką. Pozwana nie utrzymuje z nią jednak kontaktu (dowód: zeznania M. K. (1) – k.119-120, informacja z Powiatowego Urzędu Pracy w K. z dnia 02.11.2015 r. – k.112).

Pozwany D. K., pełnoletni syn Z. i M. K. (1) został zaliczony 4 lipca 1996 r. do trzeciej grupy inwalidzkiej, ze wskazaniem do pracy lekkiej i małoodpowiedzialnej. Od około 10 lat jest zatrudniony na stanowisku magazyniera w hurtowni (...) w K., z którego to tytułu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.700 zł brutto. Nie pobiera żadnych zasiłków, w szczególności z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w K. (dowód: zeznania M. K. (1) – k.119, informacja z Powiatowego Urzędu Pracy w K. z dnia 02.11.2015 r. – k.112, informacja z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie z dnia 03.11.2015 r. – k.114).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody z dokumentów zarówno urzędowych, jak i prywatnych. Zostały one sporządzone w przewidzianej przez prawo formie, przez osoby powołane do ich sporządzenia, w zakresie przysługujących im kompetencji, a ponadto żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, czy rzetelności, wobec czego Sąd uznał je za wiarygodne w całości. Za polegające na prawdzie zostały nadto uznane zeznania złożone przez pozwaną M. K. (1), która potwierdziła twierdzenia zawarte w pozwie. Przyznała, że czynsz nie był opłacany i wraz z mężem zdawała sobie sprawę, że nastąpiło wypowiedzenie. Wątpliwości Sądu nie budzą również zeznania M. K. (1), w zakresie sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanych, były one spójne, logiczne i dlatego też zostały uznane za wiarygodne.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią 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. Treścią przewidzianego w tym przepisie roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która tą rzeczą włada. Służy ono zatem właścicielowi przywróceniu władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Roszczenie windykacyjne może być skierowane przez właściciela przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada bez podstawy prawnej. Sprawa o eksmisję obejmuje roszczenie o faktyczne usunięcie z lokalu osoby, która zajmuje go bez podstawy prawnej.

W niniejszej sprawie niespornym jest, że wiążąca strony umowa najmu lokalu mieszkalnego została skutecznie wypowiedziana, w związku z nieuiszczaniem opłat za czynsz za 19 kolejnych, miesięcznych okresów płatności i tym samym pozwani przebywają w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego, co w konsekwencji musiało skutkować uwzględnieniem powództwa na podstawie art. 222 § 1 k.c.

W dalszej kolejności należy wskazać, iż pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733), dalej: u.o.p.l. i tym samym korzystają z ochrony przewidzianej przez przepisy tej ustawy. Pomimo, iż jedynie w stosunku do Z. K. zaistniała przesłanka nakładająca na Sąd obowiązek orzeczenia o istnieniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, wyrażona w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., a konkretnie w pkt 4, w związku

z posiadaniem przez niego statusu rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, orzeczono, że wszystkim pozwany przysługuje takie uprawnienie na podstawie ust. 3 powyższego przepisu, po uwzględnieniu ich sytuacji rodzinnej i majątkowej. Z. i D. K. są osobami niepełnosprawnymi. Pozwany Z. K. aktualnie jest niezdolny do wykonywania pracy i pobiera rentę w wysokości 980 zł, natomiast jego syn D. pracuje w charakterze magazyniera, z wynagrodzeniem 1.700 zł brutto, od którego potrącane są dodatkowo należności z tytułu prowadzonej egzekucji. M. K. (1) jest osobą pozostającą bez pracy i nie uzyskuje żadnych dochodów. W ocenie Sądu dochody uzyskiwane przez pozwanych są niewystarczające do zagwarantowania im innego lokalu, niż dotychczas używany. Ponadto takim lokalem nie może być dom rodzinny pozwanej M. K. (1), który jest własnością jej matki, bowiem nie jest ona zgodnie z przepisami Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego obowiązana do świadczeń alimentacyjnych, a dodatkowo pozwana nie utrzymuje z matką kontaktów.

Wobec ustalenia, że pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobów Gminy K., na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. Sąd wstrzymał w stosunku do pozwanych wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt I wyroku do czasu złożenia pozwany przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wyrok w stosunku do pozwanych Z. K. i D. K. jest zaoczny na podstawie art. 339 kpc jest wyrokiem zaocznym.

Orzeczenie o kosztach znajduje oparcie w art. 98 § 1 k.p.c.

Od pozwanych, jako od strony przegrywającej zasądzono solidarnie na rzecz powoda kwotę 1417 zł. Na koszty procesu składają się: kwota 200 zł tytułem opłaty – art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kwota 1200 zł tytułem zastępstwa procesowego - § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.