

Sygnatura akt I C 1015/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 27-06-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sylwia Bańka-Mrozewska

Protokolant: Anna Kieryłuk

po rozpoznaniu w dniu 27-06-2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa Gminy J. - (...) w J.

przeciwko T. H. (1), M. H. (1), A. H. (1), A. H. (2), M. K., małoletniej N. H., małoletniej P. Ś. i małoletniemu M. H. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym **T. H. (1), M. H. (1), A. H. (1), A. H. (2), M. K., małoletniej N. H., małoletniej P. Ś. i małoletniemu M. H. (2)**, aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie J. – (...) w J. lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ulicy (...), z tym, że wyrok wobec pozwanego A. H. (1) jest wyrokiem zaocznym;

II. przyznaje pozwanym **T. H. (1), M. K., M. H. (1), małoletniej N. H., małoletniej P. Ś. i małoletniemu M. H. (2)** prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. orzeka o braku uprawnienia pozwanych A. H. (1) i A. H. (2) do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu wobec pozwanych **T. H. (1), M. K., M. H. (1), małoletniej N. H., małoletniej P. Ś. i małoletniego M. H. (2)** do czasu złożenia pozwanym przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej solidarnie kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI. wyrokowi w punkcie I i V co do pozwanego A. H. (1) nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina J. - (...) w J. działająca przez zawodowego pełnomocnika wniosła o nakazanie pozwanym: T. H. (1), M. H. (1), A. H. (1), A. H. (2), M. K., małoletniej N. H., małoletniemu M. H. (2) i małoletniej P. Ś., aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny nr (...), położony w J. przy ulicy (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów z tytułu zastępstwa procesowego.

Po sprecyzowaniu podstawy faktycznej żądania strona powodowa ostatecznie podniosła, że T. H. (1) zajmował przedmiotowy lokal na podstawie zawartej umowy najmu. W związku z tym, że pozwany zalegał za trzy pełne okresy w płatności czynszu, został wezwany do uregulowania zadłużenia. Pomimo wyznaczenia mu miesięcznego terminu do zapłaty czynszu, nie uregulował zaległości. W konsekwencji tego została wypowiedziana umowa najmu.

Pozwani do dnia wniesienia pozwu nie wydali lokalu, stąd zdaniem powodowej Gminy orzeczenie eksmisji jest w pełni uzasadnione.

Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2013r. pozwani T. H. (1), M. H. (1), A. H. (2) i M. K. wnieśli o oddalenie powództwa. Po sprecyzowaniu podstawy faktycznej pozwu, wskazywali, że nie opuścili spornego lokalu bo spłacili zaległości czynszowe, a nadto nie mają innego mieszkania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 09 sierpnia 2011r. pomiędzy Miastem J. w imieniu, którego działał (...) w J. - jako wynajmującym a T. H. (1) - jako najemcą została podpisana umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w J.. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony.

/ **dowód** : umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 09.08.2011r. – k. 17- 21 /

T. H. (1) zalegał z opłatami czynszowymi za lokal, położony w J. przy ul. (...). W związku z zaległościami i rosnącym zadłużeniem pismem z dnia 24 maja 2012r. został uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Jednocześnie (...) w J. wyznaczył mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności wskazując, iż stan zadłużenia na dzień 22 maja 2012r. wynosi ogółem 3.834,47 złotych.

T. H. (1) został również poinformowany, że w przypadku braku wpłaty w określonym terminie zostanie wypowiedziana mu umowa najmu lokalu mieszkalnego.

W związku z nieuregulowaniem zaległości czynszowych w zakreślonym terminie (...) w J. pismem z dnia 12 października 2012r. dokonał wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego w J. przy ul. (...).

T. H. (1) uregulował zaległości czynszowe dopiero w październiku 2012r. Aktualnie nadal posiada niespłacone zobowiązanie czynszowe, które na grudzień 2012r. wynosiło 1.453,94 złotych.

/ **dowód** : upomnienie z dnia 24.05.2012r. – k.22,

wypowiedzenie umowy najmu z dnia 12.10.2012r. – k.24,

zestawienie sald płatnika – k. 25.

potwierdzenie wpłaty – k. 64,

zeznania pozwanego T. H. (1) – k.149v

T. H. (1) zajmuje lokal mieszkalny, położony w J. przy ul. (...) wraz z konkubinią M. K. i trójką niepełnoletnich dzieci - N. H., M. H. (2), P. Ś.. Ponadto w lokalu tym zamieszkują jego bracia M. H. (1), A. H. (1) oraz matka A. H. (2).

T. H. (1) pracuje w firmie budowlanej za wynagrodzeniem średnio miesięcznie 3.000 złotych. M. H. (1) jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w J. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z prac dorywczych, z których średnio miesięcznie osiąga dochód około 1.000 złotych. A. H. (2) otrzymuje rentę w wysokości około 800 złotych miesięcznie. Nie korzysta z pomocy opieki społecznej. M. K. nie pracuje i nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy. Otrzymuje na dzieci zasiłek w łącznej kwocie 800 złotych.

/ **dowód** : zeznania pozwanego T. H. (1) – k.149v.,

zeznania pozwanego M. H. (1) – k. 149v.,

zeznania pozwanej A. H. (2) – k. 150,

zeznania pozwanej M. K. – k. 150 /

Sąd zważył, co następuje:

Gmina J. - (...) w J. domagając się nakazania pozwanym T. H. (1), M. H. (1), A. H. (1), A. H. (2), M. K., małoletniej N. H., małoletniemu M. H. (2) i małoletniej P. Ś., aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny, położony w J. przy ulicy (...), oparła swoje żądanie o treść art. 222 § 1 k.c. Powołany przepis chroni prawo własności w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy (rei vindicatio). Zgłaszając roszczenie windykacyjne właściciel może bowiem żądać wydania rzeczy od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.). Potocznie przyjmuje się, że roszczeniem windykacyjnym jest roszczenie „nie posiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”.

W toku procesu strona powodowa podniosła, iż na skutek wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w płaceniu czynszu za więcej niż 3 okresy płatności, pozwani zajmują obecnie lokal bez tytułu prawnego.

Nie ulegało wątpliwości, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem właściciela Gminy J. uprawnienie do władania rzeczą. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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 toku procesu pozwani nie kwestionowali, że posiadali zaległości czynszowe za więcej niż 3 miesiące. Nadto pozwany T. H. (2) potwierdził, że otrzymał upomnienie do zapłaty. Z dokumentu tego wynikało natomiast, że w maju 2012r. T. H. (1) został wezwany do zapłaty zaległych i bieżących należności oraz, że wyznaczono mu dodatkowy miesięczny termin, wskazując, iż stan zadłużenia na dzień 22 maja 2012r. wynosi ogółem 3.834,47 złotych. Pozwany został również poinformowany, że w przypadku braku wpłaty w określonym terminie zostanie wypowiedziana mu umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności w postaci dokumentów - potwierdzenia wpłaty w Banku (...) oraz zestawienia sald płatnika wynikało, że pozwany T. H. (1) spłacił zadłużenie, ale nie w określonym terminie. Spłata zaległego czynszu nastąpiła dopiero w dniu 24 października 2012r. Na dzień dzisiejszy pozwani ponownie mają zaległości w płatności czynszu, które na grudzień 2012r. wynosiły 1.453,94 złotych.

Wobec powyższego uznać należało, że strona powodowa wobec zaistnienia przesłanek z art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej wyżej ustawy skutecznie wypowiedziała pozwanemu T. H. (1) umowę najmu. Pozostali pozwani swoje prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu czerpali jedynie z prawa T. H. (1), który był najemcą. Z chwilą więc rozwiązania umowy najmu również pozostałe osoby utraciły tytuł prawny do lokalu.

Na marginesie tylko wskazać należało, że zgodnie z art. 688¹ § 1 k.p.c. wprowadzonym przez art. 26 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Wobec powyższego w oparciu o powołany przepis art. 222 § 1 k.c. uznając powództwo za uzasadnione, Sąd nakazał pozwanym, aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny, położony w J. przy ulicy (...).

Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych T. H. (1), M. K., N. H., M. H. (2), P. Ś. i M. H. (1) do otrzymania lokalu socjalnego mając na względzie treść art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Zgodnie z powołanym

przepisem Sąd nie może bowiem orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec (między innymi) bezrobotnego i małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. N. H., M. H. (2), P. Ś. to osoby małoletnie, a T. H. (1) i M. K. to osoby sprawujące nad nimi opiekę. Pozwany M. H. (1) posiada natomiast status osoby bezrobotnej.

Pozwani A. H. (2) i A. H. (1) nie spełniali przesłanek z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stąd też Sąd orzekł wobec nich o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (pkt III wyroku)

Stosownie zaś do art. 14 ust. 6 cyt. wyżej ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Mając na uwadze treść tego przepisu Sąd orzekł jak w pkt IV wyroku.

O kosztach procesu w pkt V wyroku orzeczono w oparciu o treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Sąd zasądził od pozwanych T. H. (1), M. H. (1), A. H. (1), A. H. (2), M. K., N. H., M. H. (2) i P. Ś. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu – tj. 200 złotych tytułem opłaty od pozwu i 120 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Wobec pozwanego A. H. (1) stosownie do treści przepisu art. 339 § 1 k.p.c. Sąd wydał wyrok zaoczny. Jednocześnie zgodnie z art. 339 § 2 k.p.c. Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenie strony powodowej o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie albowiem nie budziły one uzasadnionych wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy