

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego R. K.

Dnia 20 listopada 2012r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marcin Ilków

Protokolant: prot. sąd. Aleksandra Wąsiel

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2012 r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko T. K., R. K., M. K. (1) i A. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu R. K., aby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa go reprezentującymi opróżnił i wydał powódce Gminie S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), składający się z jednego pokoju, kuchni, wc, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 59,25 mkw;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. nie przyznaje pozwanemu R. K. prawa do lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanego R. K. na rzecz strony powodowej Gminy S. kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

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

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina S., reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła w dniu 11 kwietnia 2012 roku pozew o orzeczenie eksmisji pozwanych T. K., R. K. oraz małoletnich M. K. (1) i A. K. z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) oznaczonego numerem (...), o łącznej powierzchni 59,25 m² i nakazanie im, aby wydali go do rąk strony powodowej. Zażądano również zasądzenia od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż jest właścicielem nieruchomości, w której znajduje się lokal nr (...) położony w S. przy ulicy (...). Dnia 01 kwietnia 2000 roku została zawarta z pozwanym T. K. umowa najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

Wskutek narastających zaległości czynszowych pozwani zostali pismem z dnia 30 marca 2011 r. wezwani do zapłaty zaległości wraz z wyznaczeniem dodatkowego terminu ich uregulowania, z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy w razie uchybienia terminu płatności.

W związku z brakiem odpowiedzi i brakiem uregulowania należności pismem z dnia 11 maja 2011 r. wypowiedziana została umowa ze skutkiem na dzień 31 czerwca 2011 r.

Pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego, ani też nie uregulowali powstałych zaległości czynszowych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 czerwca 2012 r. pozwany T. K. wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, iż jest ojcem samotnie wychowującym dwójkę małoletnich dzieci, które mają orzeczone stopień niepełnosprawności. Wskazał ponadto, iż jego starszy syn R. K. pracuje za granicą i nie poczuwa się do obowiązku płacenia za lokal.

Na rozprawie w dniu 09 października 2012 r. strony zgodnie oświadczyły, że pozwany próbuje zawrzeć ugodę w przedmiocie spłaty zadłużenia.

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2012 r. pełnomocnik strony powodowej oświadczył, że została zawarta ugoda w przedmiocie spłaty zadłużenia, które zostało rozłożone na 12 rat płatnych po 200 zł miesięcznie. Nie wniósł o zawieszenie postępowania, podtrzymał twierdzenia pozwu, oświadczając, że w razie uwzględnienia powództwa, wyrok nie będzie kierowany do egzekucji, o ile pozwany będzie regulował ww. spłaty. Pozwany T. K. potwierdził fakt zawarcia ugody, podtrzymując swój wniosek o oddalenie powództwa.

Pozwany R. K., mimo zawiadomienia o terminie rozpraw, nie stawił się na nie, będąc zawiadomionym prawidłowo i mimo takiej możliwości, nie podniósł argumentów przeciw treści pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01 kwietnia 2000 roku, na podstawie skierowania nr (...) z dnia 24 marca 2000 roku wystawionego przez Gminę S., została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Powstańców (...) (...), pomiędzy Przedsiębiorstwem Usług (...) sp. z o.o. w S. a T. K..

Wg tej umowy najemca był zobowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz płatny miesięcznie.

Zgodnie z § 5 umowy najmu wynajmujący może wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnych przyczyn. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego wynajmujący może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, bądź też wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie przez mieszkańców. Nadto najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeśli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Dowód:

- umowa najmu lokalu, k. 4-5;

W dniu 10 marca 2011 roku Przedsiębiorstwo Usług (...) sp. z o.o. w S. wystąpiło do pozwanego T. K. z pismem wzywającym go do zapłaty zaległości czynszowych, które na dzień 28 lutego 2011 roku wyniosły kwotę 1.339,12 zł, z czego odsetki ustawowe stanowiły kwotę 129,77 zł.

Pismem tym jednocześnie uprzedzono najemcę, że w przypadku nieuregulowania powyższego zobowiązania finansowego w terminie 30 dni umowa najmu lokalu mieszkalnego zostanie wypowiedziana.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 6;

W dniu 11 maja 2011 roku Przedsiębiorstwo Usług (...) sp. z o.o. w S. pisemnie wypowiedziało pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie rozpoczynało swój bieg od dnia 31 maja 2011 roku, a kończyło się z upływem jednego miesiąca, wobec czego rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 30 czerwca 2011 roku.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 7;

W dniu 17 października 2011 roku Przedsiębiorstwo Usług (...) sp. z o.o. w S. pisemnie wezwało pozwanego do dobrowolnego wydania lokalu do dnia 04 listopada 2011 roku oraz wskazano na wysokość zadłużenia z tytułu bezumownego zajmowania lokalu.

Dowód:

- wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 8;

Zadłużenie pozwanym z tytułu zajmowania lokalu na dzień 14 lutego 2012 r. wynosiło 1.390,57 zł.

Dowód:

- kartoteka lokalu, k. 9-10;

Pozwany T. K. oraz jego małoletnie dzieci A. K. i M. K. (1) korzystają z pomocy z Ośrodka Pomocy Społecznej w S. od dnia 01 lutego 2006 r. W okresie od 01 lutego 2006 r. do dnia 22 maja 2012 r. otrzymywali świadczenia z tytułu: pomocy państwa w zakresie dożywiania, na zakup żywności oraz zasiłki celowe w naturze.

Pozwany T. K. z Ośrodka Pomocy Społecznej w S. comiesięcznie otrzymuje świadczenie w kwocie (...)zł, na które składają się kwoty: (...)zł z tytułu zasiłku rodzinnego, (...)zł jako świadczenie z funduszu alimentacyjnego, (...)zł z tytułu zasiłku pielęgnacyjnego oraz (...)zł z tytułu kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego.

Dowody:

- pismo Ośrodka Pomocy Społecznej w S. z dnia 22 maja 2012 roku, k. 21-22;

- zaświadczenie z dnia 21 maja 2012 r., k. 23;

Pozwany T. K. jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna od dnia 18 stycznia 2012 roku bez prawa do zasiłku dla bezrobotnych.

Pozwany R. K. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych,.

Dowód:

- informacja Powiatowego Urzędu Pracy w S. z dnia 18 maja 2012 roku, k. 18;

Pozwani w miejscu zamieszkania posiadają pozytywną opinię.

Dowód:

- informacja Komendy Powiatowej Policji w S. z dnia 21 maja 2012 roku, k. 20;

Pozwany T. K. zamieszkuje w spornym lokalu z dwójką małoletnich dzieci: A. K. (ur. (...)) i z M. K. (1)(ur. (...)). Ich źródłem utrzymania jest pomoc z Ośrodka Pomocy Społecznej w S. w kwocie (...) zł miesięcznie. Ponadto pomaga im brat i matka pozwanego.

Pozwany w trakcie procesu był zatrudniony przez 3 miesiące, obecnie jest bezrobotny. Nie przysługuje mu tytuł prawny do innego lokalu.

Żona zostawiła jego i dzieci około 7 lat temu. Co prawda wyrokiem Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich z dnia 22 czerwca 2006 r. wydanym w sprawie sygn. akt III RC 34/06 ma zasądzone alimenty na dwójkę dzieci w łącznej kwocie (...) zł, jednakże nie są one uiszczane przez M. K. (2).

Decyzją z dnia 13 kwietnia 2010 r., nr (...) (...) w S. postanowił zaliczyć do osób niepełnosprawnych M. K. (1)(ur. (...)), gdzie niepełnosprawność datuje się od 2001 r.

Decyzją z dnia 14 lipca 2010 r., nr (...) (...) w S. postanowił zaliczyć do osób niepełnosprawnych A. K. (ur. (...)), gdzie niepełnosprawność datuje się od 2004 r.

Najstarsze dziecko pozwanego T. K., R. K. opuścił mieszkanie latem br., wyjechał za granicę, nie kontaktuje się z ojcem. W mieszkaniu pozostawił swoje rzeczy osobiste.

Dowody:

- wyrok z dnia 22 czerwca 2006 r., k. 38;
- decyzje (...) w S. z dnia 13.04.2010 r. i 14.07.2010 r., k. 36,37;
- zeznania pozwanego T. K., k. 55.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie, tj. wyłącznie odnośnie pozwanego R. K..

Ustalając powyższe Sąd oparł się na zeznaniach pozwanego oraz dokumentach składanych w toku procesu przez strony, biorąc pod uwagę także regulację art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Jeżeli osoba, która włada rzeczą nie ma ku temu skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego, właściciel może od niej żądać wydania rzeczy. Dla ustalenia zasadności roszczenia kluczowym było zatem ustalenie czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, albowiem prawo własności powoda co do przedmiotowego lokalu mieszkalnego było okolicznością bezsporną.

Treść § 5 umowy najmu zawartej między stronami jest dosłownym powtórzeniem dyspozycji art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 z późn. zm., dalej ustawy), który stanowi, iż nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Nadto treść § 5 umowy najmu stanowi, iż właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu.

Powódka, przedstawiając w toku procesu wykaz zaległości czynszowych, wykazała, zdaniem Sądu, przyczyny uzasadniające wypowiedzenie pozwanym umowy najmu, dochowując równocześnie wymogów o pisemnym powiadomieniu pozwanych o zaległościach w dokonywaniu opłat, wzywając ich równocześnie do uregulowania zaległych i bieżących opłat z tytułu użytkowania lokalu przy ulicy (...) w S., pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wykazała także dokonanie wypowiedzenia umowy najmu w wymaganej pisemnej formie.

Z treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, jak również z treści § 5 umowy najmu wynika, iż dla skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu ze względu na zwłokę z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, wynajmujący jest obowiązany skierować do najemcy w pierwszej kolejności pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu z jednoczesnym wyznaczeniem miesięcznego terminu do zapłaty należności. Dopiero, gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal nie uiszcza należności czynszowych, wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia stosunku najmu z tejże przyczyny.

Odnośnie pozwanego R. K. w oparciu o art. 11 ust. 2 ustawy istnieje podstawa do uwzględnienia powództwa w stosunku do niego, co znajduje odzwierciedlenie w pkt. I wyroku.

Natomiast odnośnie pozostałych pozwanych, w ocenie Sądu powyższe okoliczności, abstrahując od rzeczywiście trudnej sytuacji materialnej pozwanych, są jasne i dałyby podstawę, opierając równocześnie się o art. 11 ust. 2 ustawy, do tego, by orzec o obowiązku opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi, jednakże faktem przesądzającym o niezasadności powództwa w stosunku do nich jest treść art. 5 k.c.

Przepis powyższy stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Niewątpliwie położenie materialne i bytowe pozwanych T. K.i małoletnich A. K.i M. K. (1) jest bardzo trudne, w szczególności przez wzgląd, iż pozwany T. K. dwójkę swoich małoletnich niepełnosprawnych dzieci wychowuje samotnie.

Ponadto eksmitowanie pozwanych z zajmowanego przez nich lokalu, przyjmując, iż otrzymaliby prawo do lokalu socjalnego, oznacza, iż w przypadku eksmisji zaproponowany byłby im lokal o niższym standardzie, który z pewnością nie zagwarantowałby prawidłowe warunki mieszkaniowe i prawidłową opiekę nad niepełnosprawnymi dziećmi.

Sąd wziął także pod uwagę inne okoliczności przemawiające na korzyść pozwanego, tj. fakt, iż dąży on do uregulowania całego zadłużenia dotyczącego lokalu przy ulicy (...) w S.. Po drugie biorąc pod uwagę wysokość jego obecnego zadłużenia, uzasadnia to przypuszczenie, iż pozwany w niedługim czasie rzeczywiście w sposób całkowity wywiąże się z zadłużenia, tym bardziej, że zawarto ugodę odnośnie jego spłaty.

Ponadto powyższa okoliczność, nie została zakwestionowana przez stronę powodową innymi dowodami.

Pozwany wykazał ponadto, iż zadłużenie powstało nie z jego celowego działania, lecz na skutek splotu niekorzystnych dla niego okoliczności – jest samotnym ojcem, matka dzieci nie pomaga mu w ich wychowywaniu, nie płaci zasądzonych alimentów. Co prawda pozwany otrzymuje świadczenia z funduszu alimentacyjnego i dodatek z tytułu niepełnosprawności dzieci, jednakże są to kwoty niewystarczające, a na skutek zawirowań na rynku pracy nie może znaleźć zatrudnienia, na co z pewnością ma wpływ wychowywanie dwójki małoletnich niepełnosprawnych dzieci. Dlatego też błędnym byłoby założenie, iż pozwany w sposób celowy uchyła się od zapłaty zadłużenia.

Sąd zważył również, iż osiągnane przez niego dochody, a także ewentualna pomoc matki i brata, przez wzgląd na skład osobowy rodziny oraz wiek jej członków, nie pozwalają w sposób całkowity na zapłatę kosztów zadłużenia i bieżących opłat, bowiem nie bez znaczenia jest fakt, iż pozwany musi zabezpieczać podstawowe potrzeby członków swej rodziny, co przy tak niskich dochodach, nie pozwala na takie gospodarowanie pieniędzmi, by wystarczyło jeszcze na zapłatę od razu wszystkich zaległości czynszowych.

Na nieuwzględnienie powództwa w oparciu o art. 5 k.c. przemówiły także warunki osobiste dotyczące samego pozwanego. W toku sprawy wynikło, iż co prawda należycie sprawuje on opiekę nad dziećmi, właściwie o nie dba, prawidłowo je wychowuje, jednakże jest on osobą nie umiejącą właściwie zadbać o swoje interesy, jest osobą nieporadną. Tytułem przykładu należy wskazać, iż od 2006 r. nie złożył pozwu o podwyższenie alimentów, mimo tego, iż dzieci rosną, rosną też ich potrzeby, a co za tym idzie rosną i wydatki. Dlatego też zdaniem Sądu uwzględnienie powództwa w stosunku do pozwanego i małoletnich dzieci rodziłoby obawę co do tego, że pozwany przyjąłby bez żadnego sprzeciwu każdy lokal socjalny przyznany im przez Gminę, nawet ten, którego standard znacznie odbiegałby od tego dotychczas zajmowanego, co przez wzgląd na niepełnosprawność dzieci jest niepożądane.

Argumentacja strony pozwanej, iż nie skieruje wyroku eksmisyjnego do egzekucji, o ile pozwany będzie realizował warunki ugody, wobec treści art. 125 § 1 k.c., nie mogła być uwzględniona. Spłata zadłużenia, spłata zadłużenia, ale w takim wypadku istnienie przecież tytuł wykonawczy, który można skierować do egzekucji przez 10 lat. Z urzędu wiadome jest Sądowi, iż w innych tego typu sprawach toczących się przed tut. Sądem, w których stroną powodową jest Gmina S., o ile strony zawarły ugodę o spłacie zadłużenia, strona powodowa składała wnioski o zawieszenie postępowania, podtrzymywany przez pozwanych w konkretnych sprawach, tak w tej sprawie dziwi stanowisko strony powodowej, tym bardziej biorąc pod uwagę wysokość tego zadłużenia, a także sytuację osobistą pozwanych. Takie postępowanie strony powodowej, poddało w wątpliwość faktyczne jej intencje, stąd Sąd nie mógł uwzględnić tej argumentacji.

Wobec wszystkich ww. argumentów w ocenie Sądu orzekanie eksmisji w takiej sytuacji stanowiłoby rażące naruszenie zasad współżycia społecznego.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd, kumulując takie okoliczności jak: dążenie pozwanego T. K. do uregulowania zadłużenia, a tym samym jego sukcesywne zmniejszanie, skład i wiek rodziny pozwanego, a także okoliczność, iż pozwany jest ojcem samotnie wychowującym dwójkę małoletnich niepełnosprawnych dzieci, mając na uwadze zasady współżycia społecznego, zdecydował o oddaleniu powództwa w tym zakresie, gdyż orzeczenie o innej treści godziłoby to w sposób zbyt mocny w dobro rodziny i nie gwarantowałoby ziszczenia podstawowego celu Sądu – sprawowania wymiaru sprawiedliwości.

Na zasadzie art. 14 ust. 1 ustawy, Sąd orzekł również o braku uprawnień pozwanego R. K. do otrzymania lokalu socjalnego.

Z ust. 4 ww. przepisu wynika, iż obligatoryjnie należy przyznać prawo do lokalu socjalnego kobiecie w ciąży, małoletniemu, niepełnosprawnemu lub ubezwłasnowolnionemu oraz osobie sprawującej opiekę nad taką osobą i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie choremu, emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osobie posiadającej status bezrobotnego.

Ww. pozwany jest osobą pełnosprawną, nie ma w stosunku do niego orzeczonej grupy inwalidzkiej, nie otrzymuje renty z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, nie korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej S., nie jest osobą bezrobotną, co stanowi o nie ziszczeniu się przesłanek z art. 14 ust 4 pkt 4 ustawy.

Tym samym Sąd nie przyznał ww. pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach uzasadnione jest wnioskiem strony powodowej oraz wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

W tym względzie pozwany R. K., jako przegrywający proces, winien stronie powodowej zwrócić poniesione przez nią koszty procesu. Na koszty te po stronie powodowej złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 120 zł, ustalone w oparciu o § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Wobec pozwanego R. K. nadano wyrokowi w pkt I i IV rygor natychmiastowej wykonalności, jako że spełnione zostały warunki z art. z art. 339 § 1 pkt 3 k.p.c.

Wobec powyższego, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.