

Sygnatura akt I C 327/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

T., dnia 14 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Trzebnicy I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Cieślińska

Protokolant: Żaneta Tarnowska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Trzebnicy

sprawy z powództwa Gminy Ż. - Miejskiego Zakładu (...) w Ż.

przeciwko T. F., K. F. i D. F.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym T. F., K. F. i D. F., aby opuścili, opróżnili i wydali w stanie wolnym stronie powodowej Gminie Ż. – Miejskiemu Zakładowi (...) w Ż. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ż., przy ul. (...);

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanych T. F., K. F. i D. F. do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu na rzecz strony powodowej.

Sygn. akt I C 327/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Ż. – Miejski Zakład (...) w Ż., działając przez pełnomocnika wniosła o nakazanie pozwanym T. F. i K. F., aby opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny położony w Ż. przy ul. (...), o ogólnej powierzchni 35,61 m². Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kwoty kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Jednocześnie wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wskazała, iż Gmina Ż. zawarła z pozwanymi w dniu 1 stycznia 1995 r. umowę najmu wyżej wskazanego lokalu. Zgodnie z łączącą strony umową pozwani byli obowiązani do uiszczania czynszu i innych opłat eksploatacyjnych. Tymczasem pozwani zalegają z płatnościami z tytułu czynszu za w/w lokal za okres kilku lat. Pismem z dnia 14 maja 2010 r. strona powodowa wezwała pozwanych do spłaty zadłużenia z tytułu czynszu udzielając dodatkowego miesięcznego terminu. Powyższe pismo nie wywołało jednak żadnej reakcji ze strony pozwanych. W dniu 13 września 2010 r. strona powodowa ponownie wezwała pozwanych do spłaty zadłużenia. Pismo to okazało się również bezskuteczne, podobnie jak wezwanie z dnia 21 września 2011r. Strona powodowa pismem z dnia 16 stycznia 2013 r. wezwała pozwanych do spłaty zadłużenia w wysokości 28.657,76 zł wyznaczając dodatkowy termin do spłaty zadłużenia. W zakreślonym terminie pozwani nie uregulowali zadłużenia. W dniu 28 lutego 2013 r. powód wypowiedział pozwanym umowę najmu. Pozwani do dnia złożenia pozwu nie wydali lokalu stronie powodowej. Z uwagi na okoliczność, iż pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, powództwo w ocenie strony powodowej zasługuje na uwzględnienie.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości.

Na uzasadnienie swego stanowiska wskazali, iż zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych powstało na skutek wieloletniego bezrobocia pozwanych, co wynikało bezpośrednio z sytuacji na rynku pracy. Pozwani korzystali z dodatku mieszkaniowego, przyznanego przez Gminę Ż., który to jednak dodatek został wstrzymany. Pozwana zgłaszała chęć wykonywania prac interwencyjnych na rzecz Gminy Ż., godząc się na to, by całość wynagrodzenia była przeznaczana na spłatę zadłużenia, jednak pomimo takiej gotowości nie otrzymała zatrudnienia. Jednocześnie pozwani zgłosili chęć spłaty zadłużenia, ponieważ udało im się podjąć pracę.

W toku postępowania zostało ustalone, iż wraz z pozwanymi zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w Ż. ich pełnoletni syn D. F., wobec czego strona powodowa rozszerzyła żądanie orzeczenia eksmisji również wobec D. F.. Sąd postanowieniem z dnia 3 września 2013 r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego D. F., zarządził doręczenie odpisu pozwu i załączników po jego złożeniu przez stronę powodową.

Pozwany D. F. na rozprawie w dniu 5 grudnia 2013 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości, nie uzasadniając swego stanowiska, przyznał jednak, iż czynsz za zajmowany przez pozwanych lokal nie był uiszczany.

Na rozprawie w dniu 3 września 2013 r. pozwani T. F. i K. F. przyznali, iż otrzymali wypowiedzenie umowy najmu oraz wcześniejsze wezwania do zapłaty zaległości z tytułu czynszu pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy do sądu o eksmisję (k. 35 odwrot).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 stycznia 1995 r. pomiędzy Gminą Ż. – Miejskim Zakładem (...) w Ż. a K. F. i T. F. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ż. przy ulicy (...) składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 24,40 m².

W czasie trwania stosunku najmu pozwani zobowiązani byli uiszczać czynsz płatny miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, oprócz tego zobowiązani byli uiszczać opłaty za wodę, odbiór nieczystości i wywóz śmieci.

Dowód: umowa najmu z dnia 1 stycznia 1995 r. – k. 10 – 13.

Pozwani od 5 lat nie uiszczają czynszu za opisany lokal, ich zaległość z tego tytułu wynosiła 19.417,87 zł na dzień 28 lutego 2013 r. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi około 130,00 zł.

Bezsporne.

W związku z brakiem jakichkolwiek opłat z tytułu czynszu strona powodowa wezwała pozwaną T. F. do zapłaty zaległości w wysokości 13.360, 34 zł oraz odsetek w kwocie 3.628,16 zł. uprzedzając jednocześnie, iż skutkiem braku uregulowania należności może być wypowiedzenie najmu lokalu i skierowanie sprawy na drogę sądową o zapłatę zaległości czynszowych i eksmisję.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 14 maja 2010 r. – k. 22

potwierdzenie odbioru pisma w dniu 18 maja 2010 r. – k. 23

Dalszy brak uiszczania czynszu spowodował, iż strona powodowa wystosowała do pozwanych w dniu 21 września 2011 r. ostateczne wezwanie do zapłaty tych należności w terminie miesiąca, ponownie uprzedzając o możliwości wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku spłaty zadłużania. We wrześniu 2011 r. zaległość z tytułu czynszu wynosiła około 17.000,00 zł, należności odsetkowe wynosiły ponad 6.000,00 zł.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 21 września 2011 r. – k. 18,

dowody doręczenia pisma pozwanym T. F., K.

F. i D. F. – k. 19.

Pozwani w dalszym ciągu nie dokonywali żadnych wpłat z tytułu czynszu po otrzymaniu kolejnego już wezwania.

Okoliczność bezsporna.

Strona powodowa w związku z narastającymi zaległościami dotyczącymi opłat czynszowych za przedmiotowy lokal mieszkalny ponownie wezwała pozwanych do ich uregulowania w terminie 30 dni – pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Powyższe pismo zostało odebrane przez T. F. w dniu 17 stycznia 2013 r.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 16 stycznia 2013 r. – k. 16.

Pismem z dnia 28 lutego 2013 r. Zakład (...) w Ż. wypowiedział pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu z dnia 1 stycznia 1995 r. z zachowaniem miesięcznego wypowiedzenia, liczonym od dnia 28 lutego 2013 r. Jako podstawę prawną wypowiedzenia umowy najmu strona powodowa wskazała art. 11 ust. 1, ust. 2 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. brak uregulowania należności z tytułu opłat czynszowych, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty.

Jednocześnie pozwana została wezwana do opuszczenia i przekazania mieszkania w dniu 15 kwietnia 2013 r.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 28 lutego 2013 r. – k. 14,

dowód potwierdzenia odbioru wypowiedzenia – k. 15.

Pozwani zamieszkują w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w Ż. od 18 lat i do dnia zamknięcia rozprawy nie uregulowali zaległych należności z tytułu czynszu. Żaden z pozwanych nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego. Pozwani nie uiszczają należności z tytułu czynszu od pięciu lat, ponoszą jedynie opłaty eksploatacyjne. Pozwani nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w T. Filia w Ż.. Nie korzystają również z pomocy finansowej Ośrodka Pomocy (...) w Ż., a także nie pobierają świadczeń emerytalno – rentowych.

Dowód: przesłuchanie pozwanej T. F. – k. 49,

przesłuchanie pozwanego K. F. – k. 49 – odwrót,

przesłuchanie D. F. – k. 49 – odwrót.

Pozwana T. F. ma 56 lat, nie posiada wyuczonego zawodu. W ostatnich miesiącach odbyła staż jako osoba sprawująca opiekę nad starszymi osobami w (...) Dzielniczej Pomocy (...) w Ż.. Po odbyciu stażu pozwana zarejestrowała się jako osoba bezrobotna, jednak w związku z podjęciem pracy wyrejestrowała się z dniem 7 stycznia 2014 r. Obecnie pracuje na podstawie umowy zlecenia w Gimnazjum im. M. R. w Ż. w charakterze osoby sprzątającej.

Dowód: przesłuchanie pozwanej – k. 49,

protokół przesłuchania pozwanej na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 r. – k. 55.

Pozwany K. F. ma obecnie 53 lata, posiada zawód mechanizatora rolnictwa. Około siedmiu lat temu uległ wypadkowi. W związku z wypadkiem przekwalifikował się na spawacza i elektryka. W ciągu ostatnich pięciu lat utrzymywał się z prac dorywczych. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna w Urzędzie Pracy, obecnie utrzymuje się z prac

dorywczych. Ostatnio był zatrudniony jako elektryk w zakładzie (...), jego miesięczny dochód wynosił wówczas około 1.600,00 zł miesięcznie.

Dowód: pismo z PUP w T. Filia w Ż. – k. 53,

częściowo przesłuchanie pozwanego K. F. – k. 49 – odwrót,

oświadczenie pozwanej T. F. – k. 44.

Pozwany D. F. ma 25 lat, nie posiada wyuczonego zawodu. Zatrudniony jest jako kierowca, miesięcznie osiąga dochód w wysokości około 1.500,00 zł. Nie ponosił żadnych kosztów z tytułu czynszu za lokal, w którym zamieszkuje.

Dowód: przesłuchanie pozwanego D. F. – k. 49 – odwrót.

Od dnia 1 kwietnia 2013 r. pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Okoliczność bezsporna.

Sąd zważył, co następuje:

Przy tak ustalonym stanie faktycznym żądanie pozwu na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu nie budzi wątpliwości, iż strona powodowa Gmina Ż. – Zakład (...) w Ż. jest właścicielem spornej nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...). Poza sporem pozostawała również okoliczność, iż pozwani zajmowali sporny lokal na mocy umowy najmu zawartej w dniu

1 stycznia 1995 r., a ponadto zaprzestali uiszczania należności z tytułu czynszu przez pięć ostatnich lat. W konsekwencji powyższego strona powodowa wypowiedziała łączącą strony umowę najmu przedmiotowej nieruchomości.

Umowa najmu została unormowana w przepisach Kodeksu Cywilnego (art. 659 i następne) oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego są szczegółowo określone w art. 6a – 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. W szczególności najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 k.c.).

Powództwo o nakazanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego znajduje swoją podstawę prawną w normie z art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, kierowane przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej.

Z powołanego przepisu wynika, iż powyższe roszczenie nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która faktycznie włada jego rzeczą, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela.

Mając na uwadze, iż przesłanką powstania tego roszczenia jest wyłącznie obiektywny fakt wkroczenia w sferę cudzego prawa przez osobę nieuprawnioną dlatego strona powodowa mogła żądać od pozwanych opuszczenia spornego lokalu, z którego w obecnej chwili korzystają bez tytułu prawnego. Pozwani nie wykazali istnienia po swej stronie tytułu prawnego do zajmowania spornej nieruchomości. Wobec powyższego należało uznać, iż

nie przysługuje im skuteczne względem strony powodowej prawo do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Pozwanym przysługiwało uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem wynikające z zawartej w dniu 1 stycznia 1995 r. umowy najmu, jednakże uprawnienie to zostało przez nich utracone w następstwie skutecznego wypowiedzenia umowy. Fakt doręczenia pozwanym monitów uprzedzających o skutkach braku uregulowania należności czynszowych i wypowiedzenia umowy najmu został potwierdzony przez głównych najemców w toku postępowania, znajduje również potwierdzenie w dokumentacji złożonej do pozwu. W konsekwencji po wygaśnięciu stosunku najmu, pozwanym nie przysługuje już jakikolwiek tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Łączący strony stosunek prawny nadał pozwanym status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. i z tego tytułu objęty jest szczególną ochroną w przypadku eksmisji. Stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Konsekwencją powyższego była konieczność zastosowania regulacji przewidzianych we wskazanej ustawie, w szczególności w zakresie trybu wypowiedzenia umowy, unormowanego w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., który zawiera katalog przyczyn uzasadniających wypowiedzenie stosunku prawnego.

Mając na uwadze okoliczności faktyczne ustalone w niniejszym postępowaniu, w szczególności przyczyny wypowiedzenia łączącego strony stosunku prawnego, należy stwierdzić, że zgodnie z art. 11 ustawy wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. 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 świetle materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu należało uznać, iż powyższe przesłanki zostały spełnione. Nie budzi wątpliwości, iż pozwani zaprzestali opłacania czynszu od pięciu lat. Bezsprzeczne jest, że w dacie wezwania do zapłaty zaległość pozwanym z tytułu niezapłaconego czynszu przekraczała trzy pełne okresy płatności, a ponadto został im określony dodatkowy miesięczny termin do ich uiszczenia i pouczono ich o skutkach jego bezskutecznego upływu.

W ocenie sądu uwzględniając powyższe okoliczności należy uznać iż wypowiedzenie umowy najmu było w pełni uzasadnione i w rezultacie doszło do skutecznego rozwiązania przedmiotowej umowy. Omawiany stosunek obligacyjny wygasł, a mając z kolei na uwadze dalsze zajmowanie przez pozwanym spornego lokalu bez tytułu prawnego zasadnym było w konsekwencji orzeczenie wobec nich eksmisji z nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...).

Jednocześnie należy wskazać, iż w sprawach o eksmisję sąd z urzędu bada zasadność roszczenia także w kontekście art. 5 k.c., który stanowi, iż nie można stanowić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie sądu w niniejszej sprawie uwzględnieniu żądania objętego pozwem nie sprzeciwia się względ na zasady współżycia społecznego i dlatego domaganie się eksmisji przez stronę powodową należy uznać za zgodne z przepisami wykonywanie prawa, a zatem powinno ono korzystać z ochrony.

Wobec powyższego należało uznać, iż skoro pozwani bez tytułu prawnego nadal władają nieruchomością strony powodowej, była ona legitymowana do żądania jej zwrotu. Żądanie Gminy Ż. jako zasadne podlegało uwzględnieniu co skutkowało nakazaniem w pkt. I wyroku pozwanym T. F., K. F. i D. F. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w Ż. przy ulicy (...).

Orzeczenie eksmisji powodowało konieczność rozstrzygnięcia o uprawnieniu pozwanym do lokalu socjalnego.

Zgodnie z treścią art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwał, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwani nie należą do żadnej z kategorii osób mogących skorzystać z dobrodziejstwa przepisu art. 14 ust. 4 ustawy, a tym samym eliminuje ich to z kręgu uprawnionych do obligatoryjnego otrzymania prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze sytuację materialną i rodzinną pozwanych należało uznać, iż nie istniały przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd negatywnie ocenił okoliczność, iż pozwani od pięciu lat nie uiszczają żadnych opłat z tytułu czynszu, pomimo tego, iż byli wzywani kilkakrotnie do zapłaty zaległości, pouczeni o skutkach braku spłaty należności. Pozwani w żaden sposób na te monity nie zareagowali, mając świadomość narastających zaległości. W szczególności sąd miał na uwadze, iż sam pozwany K. F. w toku postępowania przyznał, iż wykonywał prace dorywcze, przy czym pozwana wskazała, iż dochód pozwanego w ostatnim miejscu zatrudnienia wynosił 1.600,00 zł. Od trzech lat pozwany D. F. ma stałe zatrudnienie i z racji faktycznego zamieszkiwania w lokalu, którego dotyczy niniejsze postępowanie, winien partycypować w kosztach jego utrzymania, w szczególności z tego względu, iż jego dochód wynosi co najmniej 1.500,00 zł miesięcznie. Zdaniem sądu, pomimo trudności na rynku pracy, pozwani przy dochowaniu należytej staranności powinni przynajmniej wykazać się chęcią częściowej spłaty czynszu, w szczególności bieżących rat, mając na uwadze, iż wysokość czynszu wynosi około 130,00 zł miesięcznie. Składanie deklaracji o uiszczaniu należności z tytułu czynszu na etapie postępowania sądowego nie jest dla sądu przekonywujące i stanowi jedynie przyjętą linię obrony pozwanych, którzy chcąc odwlec grożącą im eksmisję składają oświadczenia pozbawione rzeczywistej woli redukcji stanu zadłużenia.

Mając powyższe na uwadze sąd uznał, iż pozwani są zdolni do samodzielnego zapewnienia sobie miejsca zamieszkania.

Wobec powyższego należało uznać, iż nie ziszcili się przesłanki do przyznania takiego prawa i dlatego orzeczono w pkt II wyroku w przedmiocie braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Mając jednak na uwadze, iż pozwany K. F. pozostaje aktualnie bez pracy, pozwana T. F. dopiero rozpoczęła pracę na umowę zlecenie, w oparciu o art. 102 k.p.c sąd odstąpił od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz strony powodowej.

I C 327/13

Zarządzenia:

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu K. F.
3. kal. 14 dni,

03.02.14