

Sygnatura akt I C 114/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marta Bukaczewska

Protokolant: Mateusz Calka

po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. w W.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy W. we W.

przeciwko J. K. (1), J. N., A. K., D. K., M. K. (1), G. B.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. K. (1), J. N., A. K., M. K. (1), G. B. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej (...) Państwowym S.A. w W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. umarza postępowanie w stosunku do D. K.;

III. ustala, że pozwanym J. N. i A. K. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. ustala, że pozwanym J. K. (1) i M. K. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

V. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I wyroku przez pozwane J. N. i A. K. do czasu zaoferowania tym pozwanym lokalu socjalnego przez Gminę W.;

nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Państwowe S.A. w W. wniosła o nakazanie pozwanym J. K. (1), J. K. (2) (obecnie N.), A. K., D. K. i M. K. (1) aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W., oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że na podstawie umowy najmu z dnia 15 maja 1989 r. oddała pozwanym do korzystania lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W. w zamian za regulowanie należności czynszowych. Pozwani mimo obowiązku regulowania należności czynszowych nie płacili za najem. Strona powodowa uzyskała przeciwko pozwanym tytuły wykonawcze, niemniej pozwani nadal nie regulowali należności bieżących jak i zasądzonych. W dniu 16 sierpnia 2010 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec bezskuteczności wezwania strona powodowa w dniu 4 października 2010 r. wypowiedział wyżej wymienioną umowę i wezwał do wydania lokalu. Pozwani nie wydali jednak spornego lokalu mieszkalnego.

Zawiadomiona o toczącym się postępowaniu Gminy W. wniosła o orzeczenie przez Sąd braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanych.

Postanowieniem na rozprawie w dniu 12 marca 2013 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego G. B..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa (...) Państwowe S.A. w W. zawarła z pozwanym J. K. (1) w dniu 15 maja 1989 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. Z tytułu najmu wskazanego lokalu pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz strony powodowej miesięcznego czynszu w wysokości określonej w umowie. Uprawnionym do zamieszkiwania wraz z pozwanym była jego małżonka J. K. (2) (obecnie N.) oraz dzieci A. K. i D. K..

Dowód:

- umowa najmu z dnia 15 maja 1989 r., k. 4-6
- decyzja Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego we W., k. 75

Po upływie 15 lat od zawarcia umowy najmu pozwany J. K. (1) przestał uiszczać czynsz. Sporadyczne wpłaty na rzecz strony powodowej były w niepełnej wysokości. Czynsz w 2010 r. wynosił około 600 zł miesięcznie. W 2012 r. wysokość zadłużenia za najem przedmiotowego lokalu wynosiła około 50.000 zł.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej J. N., k. 77-78 i 151
- przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 78-79 i 151
- przesłuchanie pozwanej A. K., k. 150

W piśmie z dnia 16 sierpnia 2010 r., z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu za więcej niż trzy pełne okresy płatności, strona powodowa wezwała pozwanych J. K. (1) i J. K. (2) do uregulowania zadłużenia, wyznaczając dodatkowo miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Dowód:

- pismo z dnia 16 sierpnia 2010 r. wraz z potwierdzeniami odbioru, k. 7-8

Pismem z dnia 4 października 2010 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanym J. K. (1) i J. K. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W. ze skutkiem na dzień 30 listopada 2010 r.

Dowód:

- pismo z dnia 4 października 2010 r. wraz z potwierdzeniami odbioru, k. 9
- pismo z dnia 27 marca 2013 r., k. 160

Obecnie we wskazanym wyżej lokalu zamieszkują pozwani J. K. (1) i J. N., ich córki A. K. i M. K. (1), a także pozwany G. B., który wprowadził się do mieszkania w 2012 r.

Pozwana M. K. (2) w czerwcu 2012 r. wyjechała do Anglii w celach zarobkowych, gdzie pracuje jako sprzątaczką. Posiada klucze do przedmiotowego mieszkania, w którym znajdują się również jej rzeczy. Nie figuruje w bazie świadczeniobiorców Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych z

Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. i nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna.

Dowód:

- pismo Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego z dnia 5 kwietnia 2012 r., k. 37
- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 kwietnia 2012 r., k. 42
- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. z dnia 5 kwietnia 2012 r., k. 57
- pismo Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 31 maja 2012 r., k. 67
- przesłuchanie pozwanej J. N., k. 77-78 i 151
- przesłuchanie pozwanej A. K., k. 150

Do marca 2013 r. pozwany J. K. (1) pracował w (...) jako odprawiacz pociągów. Otrzymywał wynagrodzenie w wysokości około 2.000 zł netto, z którego dokonywano potrąceń komorniczych. W okresie od września 2012 r. do marca 2013 r. pobierał zasiłek chorobowy. W 2012 r. pozwany odziedziczył po matce lokal mieszkalny położony w Ś., w którym okazjonalnie przebywa.

Dowód:

- zaświadczenie o wynagrodzeniu, k. 83
- karta leczenia szpitalnego, k. 129
- zaświadczenia o wysokości dochodów, k. 144-148
- przesłuchanie pozwanej A. K., k. 150
- przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 78-79 i 151

Pozwana J. N. uzyskuje wynagrodzenie w wysokości około 1.200 zł, z którego po potrąceniu komorniczym otrzymuje kwotę 1.117 zł. Jest to jej jedyne źródło utrzymania. Nie posiada nieruchomości i przedmiotów wartościowych. Pozwana ma problemy z kręgosłupem. W 2004 r. przeżyła operację usunięcia przepukliny dysku. W związku z problemami kręgosłupa ma orzeczoną niepełnosprawność w stopniu lekkim. Uczęszcza do neurologa i zażywa leki, na które wydaje około 80 zł miesięcznie.

Dowód:

- zaświadczenie o zarobkach, k. 85
- karta informacyjna, k. 86 i 161
- wyniki badania diagnostycznego, k. 87 i 163
- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, k. 165
- postanowienia komornika sądowego, k. 167 i 169-170
- przesłuchanie pozwanej J. N., k. 77-78 i 151

Pozwana A. K. od 2 października 2013 r. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej A. K., k. 150

- zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 23 października 2013 r., k. 239

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na przedłożonych przez strony dokumentach, a w szczególności umowie najmu z dnia 15 maja 1989 r., zaświadczeniu z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 23 października 2013 r. i orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, których wiarygodność nie była kwestionowana. Na wiarę zasługiwały również przesłuchania pozwanych J. K. (1), J. N. i A. K., gdyż były spójne, logiczne i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl 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 wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (u.o.p.l.) 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 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Jak stanowi natomiast art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. 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.

Mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że pozwani J. K. (1), J. N., A. K., M. K. (1) i G. B. zamieszkują w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu zawarta w dniu 15 maja 1989 r. została skutecznie wypowiedziana przez stronę powodową ze skutkiem na dzień 30 listopada 2010 r. W pierwszej kolejności wskazać bowiem należy, co wynika z przesłuchań pozwanych, że przed dokonaniem wypowiedzenia przez stronę powodową nie płacili oni czynszu przez wiele lat, a ewentualne wpłaty były w niepełnej wysokości. W chwili wezwania ich przez stronę powodową do zapłaty w piśmie z dnia 16 sierpnia 2010 r. pozostawali więc w opóźnieniu z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Zaznaczyć przy tym należy, że strona powodowa wyznaczyła we wskazanym piśmie dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości, zgodnie z wymogami cytowanej wyżej ustawy. Następnie wobec braku uregulowania zaległego czynszu w wyznaczonym terminie strona powodowa w piśmie z dnia 4 października 2010 r. wypowiedziała pozwanym J. K. (1) i J. K. (2) umowę najmu, wskazując przyczynę wypowiedzenia oraz zachowując przewidziany ustawą termin wypowiedzenia. Strona powodowa na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. skutecznie wypowiedziała zatem przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2010 r. Począwszy od grudnia 2010 r. pozwani zamieszkiwali więc w spornym lokalu bez tytułu prawnego, a stronie powodowej w oparciu o art. 222 § 1 k.c. przysługiwało prawo żądania opróżnienia i opuszczenia przez pozwanych zajmowanego lokalu mieszkalnego. Zważywszy na przytoczone okoliczności Sąd w punkcie I wyroku nakazał pozwanym J. K. (1), J. N., A. K., M. K. (1) i G. B. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. 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, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, a także osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2 i 4 u.o.p.l.).

W niniejszej sprawie, jak wynika z przesłuchań pozwanych i przedłożonych dokumentów, pozwana J. N. uzyskuje wynagrodzenie w wysokości około 1.200 zł i jest to jej jedyne źródło utrzymania. Nie posiada nieruchomości, w których mogłaby zamieszkać, jak również ma problemy z kręgosłupem. Przeżyła operację usunięcia przepukliny dysku, a w dniu 8 listopada 2010 r. została wobec niej orzeczona niepełnosprawność w stopniu lekkim. Okoliczności te w ocenie Sądu przemawiają w sposób jednoznaczny za uznaniem, iż pozwanej J. N. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Uprawnienie to przysługuje również pozwanej A. K., ponieważ od 2 października 2013 r. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Jak wynika zaś z przytoczonych wyżej przepisów Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. Jednocześnie w punkcie V wyroku na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. Sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu przez pozwane J. N. i A. K. do czasu zaferowania im lokalu socjalnego przez Gminę W..

Orzekając o braku uprawnienia pozwanego J. K. (1) do lokalu socjalnego Sąd miał na uwadze fakt, iż w 2012 r. nabył on na podstawie dziedziczenia lokal mieszkalny położony w Ś., w którym okazjonalnie przebywa. Pozwany ma więc możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w lokalu innym niż dotychczas używanym. Odnosząc się z kolei do braku uprawnienia pozwanej M. K. (1) do lokalu socjalnego wskazać należy, że Sąd nie dysponował dostatecznymi dowodami, które przemawiałyby za przyznaniem jej takowego uprawnienia. W toku postępowania wystąpiono do szeregu instytucji w celu ustalenia czy korzysta ona z pomocy społecznej bądź pobiera świadczenie emerytalno-rentowe. Z otrzymanych informacji wynika, że pozwana nie figuruje w bazie świadczeniobiorców Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. i nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Jak wynika natomiast z przesłuchania pozwanej J. N., jej córka M. K. (1) przebywa w Anglii w celach zarobkowych, gdzie pracuje jako sprzątaczką. Brak jest jednak dokumentów, które pozwalałyby na rzetelną ocenę sytuacji materialnej i zdrowotnej pozwanej M. K. (1), a w konsekwencji brak jest przesłanek, które uzasadniałyby przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego.

Nakazując pozwanemu G. B. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W. Sąd nie orzekał o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego, ponieważ nigdy nie posiadał on tytułu prawnego do przebywania we wskazanym lokalu. Zauważyć należy, że zgodnie z art. 24 u.o.p.l. prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje w wypadkach samowolnego zajęcia lokalu. O lokalu socjalnym Sąd orzeka więc jedynie w stosunku do osób, które posiadały uprawnienie do zajmowania lokalu lecz je utraciły. W niniejszej sprawie prawo do zajmowania przedmiotowego mieszkania mieli jedynie pozwani J. K. (1), J. N., A. K. i M. K. (1), które to prawo utracili z dniem 30 listopada 2010 r. Pozwany G. B. wprowadził się natomiast do omawianego lokalu w 2012 r., tj. w czasie, w którym wskazani pozwani nie posiadali już tytułu prawnego do jego zajmowania. Nie mogli zatem przenieść żadnego prawa do lokalu na rzecz pozwanego G. B., zgodnie z zasadą *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*. W konsekwencji przyjąć należało, że zamieszkał w lokalu samowolnie, a instytucja lokalu socjalnego przewidziana w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie znajdzie do niego zastosowania.

Sąd w punkcie II wyroku umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej D. K. na podstawie art. 182 § 1 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd umarza postępowanie zawieszone na zgodny wniosek stron lub na wniosek spadkobiercy, jak również z przyczyn wskazanych w art. 177 § 1 pkt 5 i 6, jeżeli wniosek o podjęcie postępowania nie został zgłoszony w ciągu roku od daty postanowienia o zawieszeniu. W niniejszej sprawie od daty wydania postanowienia o zawieszeniu

postępowania w stosunku do pozwanej D. K. upłynął rok, a wniosek o podjęcie postępowania nie został skutecznie zgłoszony, podlegało ono zatem umorzeniu we wskazanym zakresie.

W punkcie VI wyroku Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania w oparciu o art. 102 k.p.c., ze względu na ich trudną sytuację materialną i zdrowotną. Pozwana J. N. jest osobą o lekkim stopniu niepełnosprawności, nieposiadającą majątku i otrzymującą niewielkie wynagrodzenie, z którego dokonywane są potrącenia komornicze. Pozwany J. K. (1) również ma problemy zdrowotne i prowadzone są przeciwko niemu egzekucje komornicze. Pozwana A. K. jest natomiast zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Zauważyć także należy, że suma zaległości czynszowych za przedmiotowy lokal wynosi ponad 50.000 zł, co przy możliwościach zarobkowych pozwanych stanowi znaczną kwotę.

Z/:

- 1) odnotować,
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem,
- 3) kal. 14.