

Sygn. akt I C 1276/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Kościarz

Protokolant: asystent sędziego Magdalena Sola – Duda

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 roku w Wieluniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko D. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu D. K. opuścić i opróżnić wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) – Curie nr 8, znajdujący się w zasobach powoda Gminy W.,
2. przyznaje pozwanemu D. K. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. pozwanemu D. K. oferty najmu lokalu socjalnego,
4. zasądza od pozwanego D. K. na rzecz powódki Gminy W. kwotę
440,00 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt I C 1276/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 grudnia 2016 roku (data wpływu) powódka Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanemu D. K. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) – Curie nr 8 w W., wraz ze wszystkimi rzeczami do niego należącymi i wydania tego lokalu. Ponadto, zażądano zasądzenia na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 480,00 zł, a także nadania wyrokowi klauzuli natychmiastowej wykonalności.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powódki wskazał, iż pozwany zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) – Curie nr 8 bez tytułu prawnego, gdyż z uwagi na zadłużenie wymienionego lokalu z tytułu czynszu i innych opłat, umowa najmu została wypowiedziana (k. 2-3).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz przyznał, że nie reguluje należności za lokal objęty sprawą „praktycznie, odkąd się tam wprowadził”.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) – Curie w budynku nr (...) znajduje się w zasobach komunalnych Gminy W., którymi to zasobami, na mocy umowy z dnia 08 września 2014 roku nr (...), zarządza Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w W..

(dowód: umowa z dnia 08.09.2014 r. k. 9-11)

W dniu 18 czerwca 2014 roku pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w W., a D. K. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) – Curie w W., o powierzchni użytkowej 31,87 m², składającego się z dwóch pokoi, korytarza z aneksem kuchennym i łazienki, wyposażonego w instalację elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Do lokalu przynależy piwnica i pomieszczenie gospodarcze. Czynsz najmu wraz z opłatami za media ustalony został na kwotę 286,73 zł i płatny był z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

(dowód: umowa najmu z dnia 18.06.2014 r. k. 4)

Pozwany D. K. nie regulował należności z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 27 stycznia 2016 roku poinformowano pozwanego, iż zaległość z tytułu czynszu najmu i opłat stanowi kwotę 5.612,79 zł oraz kwotę 229,63 zł z tytułu odsetek ustawowych wyliczonych na dzień sporządzenia wezwania. Jednocześnie wyznaczono pozwanemu dodatkowy termin do dnia 29 lutego 2016 roku do zapłaty zaległości pod rygorem wypowiedzenia i rozwiązania umowy najmu.

Po bezskutecznym upływie określonego terminu na zapłatę należności z tytułu najmu, Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w W. wypowiedziało D. K., umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, biegnącym od dnia 01 września 2016 roku. Pozwany został zobowiązany, najpóźniej do dnia 10 października 2016 roku, do opróżnienia i wydania zajmowanego przez niego lokalu.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 19.08.2016 r. k. 5 wraz z dowodem nadania i potwierdzeniem odbioru k. 6, pismo z dnia 27.01.2016 r. informacja o stanie zaległości k. 7 wraz z dowodem nadania i potwierdzeniem odbioru k. 8)

Aktualnie pozwany zamieszkuje sam w lokalu nr (...) położonym w budynku nr (...) przy ul. (...) – Curie w W., nie ma nikogo na utrzymaniu. Od dnia 12 grudnia 2016 roku został zatrudniony na okres próbny do dnia 11 marca 2017 roku w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w W. na stanowisku pracownika terenowego, z wynagrodzeniem w kwocie 1.698,00 zł miesięcznie plus dodatek za wysługę lat. D. K. choruje, zdiagnozowano u niego torbiel w nerce. Nie posiada innego lokalu lub nieruchomości, w których mógłby zamieszkać. Deklaruje zamiar uregulowania zaległości wobec powódki z tytułu zajmowanego lokalu.

Wcześniej pozwany, z uwagi na problemy zdrowotne, nie mógł podjąć pracy. Utrzymywał się z zasiłku z pomocy społecznej w kwocie 317,00 zł miesięcznie.

(dowód: częściowo zeznania pozwanego nagranie z dnia 18.01.2017 r. płyta k. 25 minuta 00:02:20 do 00:12:38; wynik badania k. 19-20, umowa o pracę k. 22)

Powódka Gmina W. wezwała pozwanego do opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) – Curie w W. i jego wydania.

(dowód: pismo z dnia 19.08.2016 r. k. 5)

Pozwany D. K. nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu (bezsporne).

Do chwili obecnej pozwany, mimo wezwań powódki, nie opróżnił lokalu. Nie spłaca także zadłużenia wobec powódki (bezsporne).

Ustalony w sprawie stan faktyczny jest w przeważającej części bezsporny. Pozwany nie kwestionował bowiem, okoliczności wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę z powodu zadłużenia w opłatach z tytułu umowy najmu i zajmowania lokalu bez tytułu prawnego tj. po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.p.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. Prawo własności przysługujące właścicielowi może bowiem, zostać obciążone prawem wynikającym m.in. z najmu lub używania lokalu mieszkalnego. Wówczas podstaw dla ograniczania uprawnień właściciela można poszukiwać tylko w postanowieniach umowy, na którą wyraził on zgodę lub w przepisach o charakterze iuris cogentis, które uszczuplają prawa właściciela, dodatkowo chronią m.in. najemcę lub osobę używającą rzecz.

W realiach niniejszej sprawy bezspornym jest, iż pozwany zajmował lokal nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) – Curie w W., na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 18 czerwca 2014 roku. D. K. przyznał, że umowa ta została mu wypowiedziana z powodu zadłużenia, a uprzednio był wzywany do uregulowania zaległości, której nie zapłacił, bowiem nie było go na to stać.

W myśl art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, za co najmniej 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 przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości Sądu, iż Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) – Curie w W.. Powódka, w imieniu i na rzecz której działało, Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w W., zawarła z pozwanym D. K. umowę najmu, która to umowa została skutecznie wypowiedziana pozwanemu, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zapłaty należności czynszowych, co z kolei skutkuje uznaniem, iż pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Brak takiego tytułu prawnego czyni zasadnym roszczenie powódki o opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydanie go właścicielowi.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w punkcie 1 wyroku.

Z kolei, w myśl art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie, zaś z treścią art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. Sąd mając na względzie dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu (zachowuje się właściwie, nie czyni uciążliwym korzystania z innych lokali w budynku) oraz szczególne okoliczności majątkowe i osobiste (D. K. dopiero niedawno podjął pracę i to na okres próbny, a ponadto nadal ma problemy zdrowotne), doszedł do przekonania, że zaistniały w stosunku do niego szczególne okoliczności, o których mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, uzasadniające udzielenie mu ochrony poprzez przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego. Zaznaczyć przy tym trzeba, iż pozwany D. K. nie jest w stanie w inny sposób zabezpieczyć sobie mieszkania.

W świetle tych okoliczności Sąd, na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przyznał pozwanemu D. K. uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzeczono, jak w punkcie 2 wyroku.

W myśl art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jako, że Sąd w punkcie 2 sentencji wyroku orzekł o wymienionym uprawnieniu, nakazał w punkcie

3 wstrzymanie wykonania opróżnienia nieruchomości, do czasu złożenia przez Gminę W. pozwanemu D. K. oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach, jak w pkt 4 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c., w myśl którego pozwany, jako strona przegrywająca sprawę na żądanie powódki, obowiązany jest do zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się:

- opłata sądowa od pozwu w kwocie 200,00 zł (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.),

- koszty zastępstwa prawnego w kwocie 240,00 zł (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.), gdyż taka kwota odpowiada charakterowi sprawy, nakładowi pracy pełnomocnika i jest zgodna z obowiązującymi stawkami.