

Sygnatura akt I C 1047/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 21 stycznia 2014 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 07 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W. we W.

przeciwko E. K., M. G., A. K., małoletniej W. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. K., W. K., M. G., A. K. aby opróżnili, opuścili i wydali powódce Gminie W. we W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym E. K., W. K., M. G., A. K. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku w stosunku do wszystkich pozwanych do czasu złożenia tym pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym E. K., M. G., A. K. i W. K. aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W., oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że na podstawie umowy najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r. pozwana E. K. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. W lokalu tym razem z pozwaną E. K. zamieszkują M. G., A. K. i W. K.. Z uwagi na zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu strona powodowa wypowiedziała pozwanej E. K. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2009 r. Pomimo rozwiązania umowy pozwani zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny, uchylając się od dokonywania wpłat.

Pozwani E. K. i A. K. na rozprawie w dniu 18 października 2013 r. wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina W. jako wynajmujący zawarła z pozwaną E. K. w dniu 1 kwietnia 1995 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W..

Z tytułu najmu wskazanego lokalu pozwana zobowiązała się do uiszczania na rzecz strony powodowej miesięcznego czynszu w wysokości określonej w umowie.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r., k. 8-14

Wysokość czynszu od 1 kwietnia 2008 r. wynosiła 163,91 zł brutto, opłata ryczałtowa za zimną wodę wynosiła 35,28 zł, opłata ryczałtowa za odprowadzanie ścieków wynosiła 29,52 zł, a opłata za wywóz śmieci wynosiła 31,55 zł.

Dowód:

- zawiadomienie o zmianie czynszu w aktach ewidencyjnych lokalu

Zadłużenie powódki E. K. z tytułu najmu mieszkalnego przy ul. (...) we W. według stanu na grudzień 2012 r. wynosiło 8.133,38 zł.

Dowód:

- wyciąg z konta za okres od 01.01.2004 do 31.12.2009 w aktach ewidencyjnych lokalu

W piśmie z dnia 2 grudnia 2008 r. strona powodowa wezwała pozwaną E. K. do zapłaty zaległych należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zadłużenia.

Dowód:

- pismo z dnia 2 grudnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 17-18

Pismem z dnia 31 marca 2009 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej E. K. umowę wskazanego wyżej lokalu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat, ze skutkiem na dzień 31 maja 2009 r.

Dowód:

- pismo z dnia 31 marca 2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 19-20

Z pozwaną E. K. w mieszkaniu przy ul. (...) we W. zamieszkuje jej dzieci M. G., A. K. i małoletnia W. K., którzy prowadzą wraz z nią wspólne gospodarstwo domowe.

Dowód:

- pismo Wydziału Spraw Obywatelskich, k. 15

- zaświadczenie zameldowania na pobyt stały, k. 16

- przesłuchanie pozwanej E. K., k. 55-56

- przesłuchanie pozwanego M. G., k. 65-66

Pozwana E. K. pracuje w sklepie (...) przy ul. (...). Po potrąceniu komorniczym zarabia miesięcznie 1.057 zł netto. Przed zajęciem pensji przez komornika zarabiała 1.250 zł netto. W związku z korzystaniem z lokalu pozwana opłaca czynsz w wysokości 350 zł, energię elektryczną w wysokości 150 zł oraz gaz w wysokości 100 zł. Na utrzymaniu ma 11-letnią córkę, na którą dostaje alimenty z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. w wysokości 400 zł miesięcznie.

Dowód:

- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W., k. 35

- przesłuchanie pozwanej E. K., k. 55-56

Pozwany A. K. pracuje na podstawie umowy zlecenia w pizzerii. Czas pracy zależy od potrzeb pizzerii i wnosi ok. 5-8 godzin dziennie. Stawka za godzinę pracy wynosi 9 zł. W 2013 r. pozwany był przez 4 miesiące zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotny.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego A. K., k. 56-57

Pozwany M. G. pracuje jako pomocnik lakiernika na pół etatu, zarabiając 1.500 zł brutto. Ma rozpocząć pracę jako lakiernik na cały etat z wynagrodzeniem ok. 2.000 zł netto. Otrzymane wynagrodzenie pozwany przekazuje matce na prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego M. G., k. 65-66

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na przedłożonych przez strony dokumentach, a w szczególności umowie najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r. oraz pismach z dnia 2 grudnia 2012 r. i 31 marca 2009 r., których wiarygodność nie była kwestionowana. Na wiarę zasługiwały również przesłuchania pozwanych E. K., M. G. 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 E. K., M. G., A. K. i W. K. zamieszkują w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego, a umowa najmu zawarta w dniu 1 kwietnia 1995 r. została skutecznie wypowiedziana przez stronę powodową ze skutkiem na dzień 31 maja 2009 r. Pozwani nie kwestionowali bowiem faktu posiadania zaległości finansowych związanych z najmem przedmiotowego lokalu. Nie kwestionowali również okoliczności związanych z wypowiedzeniem umowy najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r. przez stronę powodową. Nadto, z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, tj. pism z dnia 2 grudnia 2012 r. oraz 31 marca 2009 r., wynika, że strona powodowa wyznaczyła pozwanej E. K. dodatkowy, miesięczny termin do uregulowania zaległości czynszowych. Następnie, z uwagi na brak spłaty zadłużenia, umowa została wypowiedziana pozwanej E. K. ze skutkiem na dzień 31 maja 2009 r. Spełnione zostały zatem przesłanki z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 u.o.p.l., a pozwana E. K. od dnia 1 czerwca 2009 r. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. Zaznaczyć przy tym należy, że jednocześnie z utratą przez pozwaną E. K. prawa najmu lokalu,

pozwani M. G., A. K. i W. K. również utracili prawo do zamieszkiwania w spornym mieszkaniu, gdyż ich tytuł prawny do zamieszkiwania był pochodny względem tytułu prawnego pozwanej E. K.. Na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd w punkcie I wyroku nakazał więc pozwanym aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W..

W myśl 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 z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą (art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.p.l.).

Ustalając, że pozwanym E. K. i W. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, Sąd uwzględnił treść cytowanego wyżej art. 14 ust. 4 pkt 2, który nakazuje przyznanie prawa do lokalu socjalnego wobec małoletniego i jego opiekuna. W niniejszej sprawie pozwana W. K. jest osobą małoletnią, a pieczę nad nią sprawuje pozwana E. K., która wspólnie z nią mieszka. Sąd był zatem zobligowany do przyznania im prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

Prawo do otrzymania lokalu socjalnego Sąd ustalił również wobec pozwanych A. K. i M. G., mając na uwadze ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jak wynika z przesłuchania pozwanych, prowadzą oni wspólne gospodarstwo domowe, a uzyskiwane wynagrodzenie jest przeznaczane pomiędzy wszystkich członków rodziny. Pozwany A. K. pracuje w pizzerii na podstawie umowy zlecenia, a czas jego pracy uzależniony jest od potrzeb pizzerii i wnosi ok. 5-8 godzin dziennie. Nie otrzymuje więc on stałego wynagrodzenia, a jego wysokość zależy w znacznej mierze od zapotrzebowania pizzerii. Godzinna stawka za pracę wynosi 9 zł, w związku z czym pozwany pracując nawet 8 godzin dziennie przez 20 dni w miesiącu uzyskiwałby dochód w wysokości 1.440 zł, a więc poniżej minimalnego wynagrodzenia określonego dla stosunku pracy. Pozwany M. G. pracuje natomiast jako pomocnik lakiernika na pół etatu, zarabiając 1.500 zł brutto. Zgodnie z jego przesłuchaniem ma rozpocząć pracę jako lakiernik na cały etat z wynagrodzeniem ok. 2.000 zł netto, jednak nie jest to okoliczność pewna. W ocenie Sądu uzyskiwane przez pozwanych dochody nie są wystarczające na wynajmowanie przez nich lokalu na wolny rynku, przy jednoczesnym zaspokajaniu podstawowych potrzeb życiowych. Zwłaszcza, że otrzymywane dochody przeznaczają na prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego z matką E. K. oraz małoletnią siostrą W. K.. Na uwadze należy mieć również fakt, że pozwana E. K. otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.250 zł. W przypadku orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego jedynie wobec niej i córki, dochód na jedną osobę nowo powstałego gospodarstwa domowego wynosiłby zatem 625 zł netto. Przyznanie pozwanym A. K. i M. G. uprawnienia do lokalu socjalnego będzie więc prowadzić nie tylko do zapewnienia im podstawowych potrzeb bytowych, ale także polepszenia sytuacji materialnej ich rodziny, tj. pozwanej E. K. i małoletniej W. K.. Przytoczone okoliczności zdaniem Sądu uzasadniały przyznanie pozwanym prawa lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

Wstrzymanie wykonania punktu I wyroku znajduje opacie w art. 14 ust. 6 u.o.p.l., zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W punkcie IV wyroku Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania w oparciu o art. 102 k.p.c. Pozwani uzyskują bowiem niskie dochody, które wystarczają jedynie na zaspokajanie podstawowych potrzeb życiowych, co zostało opisane we wcześniejszych rozważaniach. Na ich utrzymaniu pozostaje również małoletnia pozwana W. K.. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zachodzą zatem szczególne okoliczności, które uzasadniały odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu.