

Sygn. akt: XII C 3102/15/P

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Mleczko
Protokolant:	protokolant Iwona Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K. - Zarząd (...)

przeciwko G. N., W. R., M. R. (1), M. R. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym W. R., M. R. (2), G. N., aby opuściły i opróżniły ze swoich rzeczy lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku nr (...) położonym w K. przy ul. (...) i wydały go stronie powodowej Gminie Miejskiej K. – Zarząd (...);

II. nakazuje pozwanemu M. R. (1), aby opróżnił ze swoich rzeczy lokal mieszkalny nr (...) znajdującym się w budynku nr (...) położonym w K. przy ul. (...);

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. ustala, że pozwanym W. R., M. R. (2), G. N. przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego;

V. wstrzymuje wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego w stosunku do W. R., M. R. (2), G. N. do czasu złożenia przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

VI. ustala, że pozwanemu M. R. (1) nie przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego;

VII. zasądza od pozwanych W. R., M. R. (2) i M. R. (1) solidarnie na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 320,00 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt XII C 3102/15/P

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 25 lutego 2016r.

Pozwem z dnia 8 czerwca 2015r. strona powodowa Gmina Miejska K.– Zarząd (...) wniosła o nakazanie pozwanym W. R., M. R. (1), M. R. (2) i małoletniej G. N. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego matkę M. R. (2)

opuszczenia, opróżnienia z rzeczy, a następnie wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) wnosząc zarazem o zasądzenie kosztów postępowania od pozwanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że pozwani posiadali tytuł prawny do lokalu – umowę najmu zawartą pomiędzy W. R. a stroną powodową. Na skutek wielomiesięcznego zadłużenia z tytułu spłaty należności czynszowych i opłat niezależnych od właściciela strona powodowa bezskutecznie wzywała pozwaną W. R. do spłaty zadłużenia. Pismem z dnia 31 grudnia 2014r. pozwanej W. R. została wypowiedziana umowa najmu lokalu mieszkalnego. Pozwani pomimo utraty tytułu prawnego do lokalu nie wydali go stronie powodowej i nadal go zajmują. Jednocześnie strona powodowa zaznaczyła obligatoryjność orzeczenia w przedmiocie lokalu socjalnego.

Podczas rozprawy w dniu 17 września 2015r. pozwana W. R. przyznała okoliczności wskazane w pozwie i wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na systematyczne spłacanie zaległości zgodnie z zawartą z Gminą ugodą. Oświadczyła ponadto, iż pozwany M. R. (1) nie mieszka pod adresem (...) ponieważ wyprowadził się 4 miesiące wcześniej. W mieszkaniu tym pozostała część jego rzeczy. Pozwana oświadczyła, iż nie wie, gdzie obecnie przebywa jej syn.

Zarządzeniem z dnia 18 września 2015r. Sąd ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego M. R. (1) kuratora w osobie Z. W..

Pismem z dnia 21 października 2015 roku kurator dla nieznanego z miejsca zamieszkania pozwanego M. R. (1) wniosła o oddalenie powództwa co najmniej w zakresie żądania nakazania pozwanemu opuszczenia lokalu wskazując, iż w lokalu tym pozostały jedynie rzeczy pozwanego. Wniosła również o odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami niniejszego postępowania oraz przyznanie wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora.

Podczas rozprawy w dniu 25 lutego 2016 roku Sąd uchylił zarządzenie o ustanowieniu kuratora dla pozwanego M. R. (1).

Bezsporne między stronami były następujące okoliczności.

Gmina Miejska K. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K., w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...). Pozwani posiadali tytuł prawny do lokalu tj. umowę najmu zawartą pomiędzy W. R. a stroną powodową. Umowa ta została wypowiedziana pismem z dnia 31 grudnia 2014r. Pozwane W. R., M. R. (2) i jej córka małoletnia G. N. pomimo utraty tytułu prawnego do lokalu nie wydały go stronie powodowej i nadal go zajmują.

Powyższe okoliczności Sąd uznał za bezsporne w oparciu o przepis art. 229 k.p.c.

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwany M. R. (1) nie mieszka w przedmiotowym lokalu, ma w nim część swoich rzeczy.

Pozwana W. R. mieszka w przedmiotowym lokalu, a zameldowana jest od dnia 10.03.1993 roku. Od 1986 roku utrzymuje się z renty w wysokości 760 zł. Pozwana dorabia opiekując się 3 razy w tygodniu dziećmi i z tego tytułu uzyskuje 530 zł miesięcznie. Do lipca 2015 roku opiekowała się starszym panem uzyskując wynagrodzenie w wysokości 330 zł miesięcznie. Ponadto sporadycznie wykonuje manicure i pedicure uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości około 400 zł miesięcznie. Pozwana nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Nie ma żadnych oszczędności, nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego. Lokal zajmuje wraz z córką i wnuczką, przy czym prowadzi osobne gospodarstwo domowe. Pozwana M. R. (2) opłaca czynsz, zaś pozwana W. R. pozostałe płatności: prąd 146 zł miesięcznie, gaz w lipcu 191,62 zł, we wrześniu 318,84 zł, rata ugody 158,89 zł, upc 110 zł, telefon 94,57 zł. Miesięczna wysokość czynszu wynosi 750 zł. Rodzice i siostra pozwanej nie żyją. Brat wraz z żoną mieszka w 2-pokojowym mieszkaniu. Pozwana korzystała z pomocy MOPS w K..

Pozwana M. R. (2) zameldowana jest w spornym lokalu od 1983 roku, zaś małoletnia pozwana G. N. (...) od 15.12.2003r. Pozwana M. R. (2) pracuje na podstawie umowy zlecenia w dwóch firmach ochroniarskich uzyskując

miesięcznie wynagrodzenie w kwocie 190 zł. Pozwana pracuje w nocy, zaś w dzień odpłatnie sprząta uzyskując wynagrodzenie od 500 zł do 700 zł miesięcznie. Ponadto pobiera z funduszu alimentacyjnego alimenty na córkę w kwocie 500 zł oraz korzysta z pomocy MOPS. Ojciec jej dziecka ma ograniczoną władzę rodzicielską, nie interesuje się córką i nie płaci alimentów. Pozwane nie mają miejsca, do którego mogłyby się wyprowadzić, nie mają żadnych oszczędności. Pozwana opłaca czynsz w sypkości 750 zł miesięcznie oraz kupuje żywność. Nie ma samochodu, żadnych innych wartościowych ruchomości, nie ma tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego. Jej wynagrodzenie zajęte jest przez komornika sądowego, ma zadłużenie z tytułu opłat abonamentowych za telefon.

Dowód: zeznania pozwanej W. R., k. 44/2,

zeznania pozwanej M. R. (2), k. 44/2-45,

pismo Grodzkiego Urzędu Pracy, k. 27, 29,

pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego K., k. 31,

pismo (...), k. 32,

pismo MOPS., k. 33-34.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania pozwanych oraz w oparciu o powołane dowody z dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Z kolei Sąd w bezpośrednim kontakcie z pozwanymi uznał ich zeznania za wiarygodne i korespondujące ze sobą. Pozwani zeznawali wyczerpująco, dając obszernie wyjaśnienia co do swojej sytuacji majątkowej, osobistej, a w szczególności tej związanej z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych rodziny. Sąd nie znalazł żadnych podstaw do zakwestionowania tych zeznań i zarówno na podstawie dowodów z dokumentów, jak i zeznań pozwanych poczynił ustalenia w powyższym zakresie.

Sąd zważył co następuje.

Zgodnie z treścią 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 względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie strony powodowej znajduje również oparcie w treści art. 675 k.c. który stanowi, iż po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu rzecz w stanie niepogorszonym.

Stosownie do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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.

Jak wskazano powyżej, w niniejszej sprawie bezsporna pomiędzy stronami pozostawała okoliczność, iż strona powodowa jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...) w K., w którym znajduje się sporny lokal. Wypowiedzenie stosunku najmu przez stronę powodową, wobec faktu spełnienia ustawowych wymogów określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. uznać należało za prawnie skuteczne. Wskutek wypowiedzenia stosunku najmu po stronie najemcy powstał obowiązek zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym na mocy powołanego art. 675 k.c. W związku z faktem, iż pozwane W. R. i M. R. (2) oraz małoletnia G. N. zajmują sporny lokal nie posiadając do niego skutecznego w stosunku do strony powodowej tytułu prawnego wobec wypowiedzenia umowy najmu, żądanie eksmisji podlegało uwzględnieniu, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku na mocy art. 675 k.c. Z kolei postępowanie dowodowe wykazało, iż pozwany M. R. (1) nie mieszka w przedmiotowym lokalu, natomiast pozostawił w mieszkaniu część swoich rzeczy. Pozwany nadal pozostaje zameldowany pod wskazanym adresem. A zatem w stosunku do tego pozwanego powództwo podlegało oddaleniu, w zakresie, w jakim dotyczyło nakazania mu

opuszczenia lokalu przy ul. (...) w K.. Powództwo to podlegało natomiast uwzględnieniu w zakresie, jakim obejmuje nakazanie pozwanemu opróżnienia ze swoich rzeczy ww. lokal mieszkalny.

Na zasadzie przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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. Ustalając, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd kierował się ustaloną w toku postępowania aktualną sytuacją majątkową pozwanych, jak również wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu.

Sąd uznał, iż w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki obligatoryjnego orzeczenia o lokalu socjalnym, bowiem zgodnie z art. 14 ust 4 pkt 2 u. o ochr. pr. lok. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia wobec małoletniego oraz osoby sprawującej nad małoletnim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Pozwana G. N. jest małoletnia, a opiekę nad nią sprawuje matka – M. R. (2). Pozwane nie są podatnikiem podatku od nieruchomości, a z ustalonego stanu faktycznego wynika, że nie mają możliwości zamieszkania w żadnym innym lokalu. Wskazać również należy, iż strona powodowa nie wykazała, aby pozwane posiadały inny lokal, w którym mogłyby zamieszkać. Również ich sytuacja materialna nie pozwala na samodzielne wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Pozwana M. R. (2) utrzymuje swoją córkę z dochodów, które łącznie wynoszą 1290 zł (alimenty + wynagrodzenie za pracę), z czego kwotę 750 zł przeznacza na czynsz. Kwota, która im zostaje jest zdecydowanie za niska, aby umożliwiła rodzinie wynajęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Również przesłanki obligatoryjnego orzeczenia o lokalu socjalnym spełnia pozwana W. R., która jest rencistką otrzymującą 760 zł tytułem renty. Pozwana dorabia sobie również jako opiekunka uzyskując kwotę 530 zł miesięcznie, a w miesiącach letnich kwotę 400 zł wykonując manicure i pedicure.

Biorąc za podstawę powyższe ustalenia, należało zatem zapewnić pozwanym W. R., M. R. (2) i małoletniej G. N. możliwość korzystania z lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie IV sentencji wyroku.

O wstrzymaniu wykonania nakazu opuszczenia i opróżnienia lokalu w stosunku do W. R., M. R. (2) i małoletniej G. N. do chwili złożenia przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego orzeczono w punkcie V sentencji wyroku na podstawie art. 14 ust. 6 u. o ochr. pr. lok.

Jak natomiast wynika z ustalonego stanu faktycznego, pozwany M. R. (1) wyprowadził się z lokalu przy ul. (...) w K. pozostawiając w nim jedynie część swoich rzeczy. Oznacza to, iż dysponuje możliwością zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

W punkcie VII sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania na zasadzie art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd na podstawie powołanych przepisów zasądził od pozwanych solidarnie rzecz strony powodowej poniesione przez nią w postępowaniu koszty, na które składają się stała opłata sądowa w wysokości 200 złotych, uiszczona na podstawie art. 27 pkt 11 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz kwota 120 zł stanowiąca wynagrodzenie dla pełnomocnika będącego radcą prawnym na zasadzie przepisu § 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.