

Sygn. akt: XII C 3506/15/P

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Mleczko
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Iwona Korzeniowska

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko M. K., J. K. (1) oraz małoletnim J. K. (2), J. O.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. K., J. K. (1), J. K. (2), J. O., aby opuścili i opróżnili ze swoich rzeczy lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku nr (...) położonym w K. przy ulicy (...) i wydali go powodowi Gminie Miejskiej K.- Zarząd (...);

II. ustala, że pozwanym M. K., J. K. (1), J. K. (2), J. O. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu wystąpienia przez Gminę Miejską K. z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych M. K. i J. K. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 440,00 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt XII C 3506/15/P

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 sierpnia 2016 r.

Pozwem z dnia 17 sierpnia 2015r. strona powodowa Gmina Miejska K.– Zarząd (...) wniosła o nakazanie pozwanym M. K., J. K. (1) oraz małoletnim J. K. i J. K. (2) reprezentowanych przez przedstawicieli ustawowych rodziców - M. K., J. K. (1) opuszczenia, opróżnienia z rzeczy, a następnie wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) wnosząc zarazem o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że pozwani posiadali tytuł prawny do lokalu – umowę najmu zawartą pomiędzy M. K. i J. K. (1) a stroną powodową. Umowa uległa rozwiązaniu na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta. Pozwani pomimo utraty tytułu prawnego do lokalu i wezwania do wydania lokalu, nie wydali go stronie

powodowej i nadal go zajmują. Jednocześnie strona powodowa zaznaczyła obligatoryjność orzeczenia w przedmiocie lokalu socjalnego.

Podczas rozprawy w dniu 20 stycznia 2016r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz przyznali okoliczności przytoczone w uzasadnieniu pozwu. Podkreślili, iż zaległość w spłacie opłat czynszowych jest niewielka, a wcześniejszą zaległość spłacili.

Bezsporne między stronami było, co następuje.

Gmina Miejska K. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K., w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...). Pozwani zajmowali przedmiotowy lokal na podstawie stosunku najmu, który uległ rozwiązaniu na skutek upływu czasu. Pozwani mimo istniejącego obowiązku nie wydali lokalu stronie powodowej nadal zajmując go celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Powyższe okoliczności Sąd uznał za bezsporne w oparciu o przepis art. 229 i 230 k.p.c.

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwani M. K., J. K. (1) oraz małoletni J. K. i J. K. (2) reprezentowani przez przedstawicieli ustawowych rodziców - M. K., J. K. (1) zamieszkują w lokalu mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...).

Pozwana M. K. po urodzeniu dziecka przebywała najpierw na urlopie macierzyńskim, następnie na urlopie wychowawczym. Na chwilę obecną pracuje dorywczo, a od września 2016 r. będzie pracowała na cały etat za wynagrodzeniem 1500 zł netto miesięcznie. Miesięcznie dostaje 500 zł alimentów na córkę, 177 zł tytułem zasiłków rodzinnych oraz 500 zł z programu „500 (...) na każde dziecko.

W problemy finansowe pozwani popadli, kiedy pozwany stracił pracę i był osobą bezrobotną. Następnie znalazł pracę w służbie drogowej, a później wyjechał do A.. Obecnie pozwany J. K. (1) zatrudniony jest na czas określony i uzyskuje miesięcznie kwotę 462 zł brutto. Oprócz tego z prac dorywczych uzyskuje dochód w wysokości 1600 zł miesięcznie.

Pozwani nie posiadają żadnych oszczędności ani przedmiotów wartościowych. Nie posiadają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu. Nie mogą zamieszkać u najbliższej rodziny. Jedna siostra pozwanej została adoptowana do F. (...), druga jest niepełnoletnia i przebywa w zakładzie opiekuńczym. Pozwana utrzymuje kontakt z bratem, który sam wynajmuje lokal mieszkalny. Z kolei matka pozwanego mieszka wraz z jego bratem w wynajętym jednopokojowym mieszkaniu. Siostra mieszka wraz z trójką dzieci w mieszkaniu komunalnym.

Małoletnia pozwana ma (...) lat i chodzi do szkoły, małoletni pozwany ma (...) roku, uczęszcza do przedszkola.

Pozwani nie mają samochodu, mają dwa telefony komórkowe, koszt ich utrzymania to 20 zł za dwie komórki. Opłaty za prąd to 300 zł miesięcznie. Pozwani mają zaciągnięte trzy kredyty: 12000 zł, 13000 zł, 33000 zł. Do spłaty pozostało 50.000 zł.

Pozwani nie figurują w ewidencji podatników Wydziału Podatków i Opłat z tytułu podatku od nieruchomości, podatku rolnego, podatków od środków transportowych. Pozwani w okresie 2009-2015r. korzystali z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w formie zasiłków okresowych, na zakup żywności, środków czystości, uregulowania opłat. Rodzina korzystała także ze świadczenia niepieniężnego w formie posiłków dla dziecka w szkole.

Dowód: pismo MOPS, k. 39,

pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego K., k. 26,

pismo Grodzkiego Urzędu Pracy k. 24,

pismo Urzędu Miasta K. Wydział Spraw Administracyjnych, k. 23,

zeznania pozwanej M. K., k. 36-37, 67,

zeznania pozwanego J. K. (1), k. 37-38.

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.

Roszczenie strony powodowej znajduje oparcie w treści przepisu art. 675 § 1 i 2 k.c., który stanowi, iż po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, a jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Z kolei zgodnie z treścią przepisu 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.

Poza sporem pozostawało, że w posiadaniu pozwanych znajduje się lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...)

Przyznane przez pozwanych pozostawało również to, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a to z uwagi na zakończenie stosunku najmu w związku upływem okresu, na jaki została zawarta umowa najmu. Nie została przy tym zawarta kolejna umowa najmu dająca pozwanym tytuł prawny do lokalu. Wskutek zakończenia stosunku najmu po stronie najemcy powstał obowiązek zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym na mocy powołanego art. 675 k.c. W związku z faktem, iż pozwani zajmują sporny lokal nie posiadając do niego skutecznego w stosunku do strony powodowej tytułu prawnego, żądanie eksmisji podlegało uwzględnieniu, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku na mocy art. 675 k.c.

Przepis art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną, osób których dotyczy nakaz opuszczenia lokalu. Zgodnie natomiast z treścią przepisu art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. 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

W toku niniejszego postępowania ustalono, iż pozwani J. K. (2) i J. O. są małoletni, a opiekę nad nimi sprawują przedstawiciele ustawowi – M. i J. K. (1). Pozwani nie są podatnikami podatku od nieruchomości, a z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwani nie mają możliwości zamieszkania w żadnym innym lokalu. Strona powodowa nie wykazała przy tym, aby pozwani posiadali inny lokal, w którym mogliby zamieszkać. Sąd wziął również pod uwagę fakt, iż wprawdzie pozwani uzyskują dochody z tytułu świadczonej przez siebie pracy, jednakże wysokość tych dochodów jest na tyle niska, iż nie pozwala im na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie dla całej 4-osobowej rodziny. Sąd miał także na uwadze fakt, iż pozwani spłacają zaciągnięte kredyty, a do spłaty pozostało im jeszcze łącznie około 50.000 zł. Takie obciążenie finansowe niewątpliwie uniemożliwia pozwanym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Ustalając, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu.

Biorąc za podstawę powyższe ustalenia, należało zatem zapewnić pozwanym możliwość korzystania z lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

O wstrzymaniu wykonania nakazu opuszczenia i opróżnienia lokalu do chwili złożenia przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego orzeczono w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 14 ust. 6 u. o ochr. pr. lok.

W punkcie IV 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 na 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 240 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 (zgodnie ze stawką minimalną obowiązującą od dnia 1 sierpnia 2015 roku).