

Sygn. akt: III C 405/14

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Joanna Suchecka |
| Protokolant: | sekr. sądowy Joanna Schultz |

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. w S.

przeciwko A. N. (1), M. N. i A. N. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym A. N. (1), M. N. i A. N. (2) wydanie powódce Towarzystwu Budownictwa (...) spółce z o.o. w S. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanemu A. N. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanym M. N. i A. N. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w zakresie obowiązku dotyczącego A. N. (1) do czasu złożenia temu pozwanemu przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych M. N. i A. N. (2) solidarnie na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z o.o. w S. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów procesu;

VI. odstępuje od obciążenia pozwanego A. N. (1) kosztami procesu

SSR Joanna Suchecka

Sygn. akt III C 405/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 stycznia 2016r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 3 marca 2014r. powód Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł pozew przeciwko T. N. i A. N. (1) o wydanie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Powód wskazał, że łączyła go z pozwaną T. N. umowa najmu powyższego lokalu, która z uwagi na zaleganie przez pozwaną z opłatami z tytułu najmu przekraczającymi trzykrotność miesięcznego czynszu została wypowiedziana, po

uprzednim, bezskutecznym wezwaniu pozwanej do uregulowania zadłużenia z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy. Żądanie opuszczenia lokalu, skierowane do pozwanych również okazało się bezskuteczne.

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2014r. pozew został odrzucony w stosunku do T. N. wobec ustalenia, że pozwana zmarła przed wytoczeniem powództwa w sprawie.

Na rozprawie w dniu 28 października 2015r. powód rozszerzył powództwo kierując żądanie pozwu nadto do M. N. i A. N. (2) wskazując, iż według pozyskanych przez niego informacji osoby te zamieszkują w lokalu objętym sporem wraz z pozwanym A. N. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Jedynym wspólnikiem Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jest Gmina M. S.. Przedmiotem działalności spółki jest między innymi wynajem i zarządzanie nieruchomościami należącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S..

niesporne

W dniu 22 października 2003r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego między Towarzystwem Budownictwa (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. a T. N.. Na podstawie tej umowy spółka (...) wynajęła T. N. lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S., wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. W umowie wskazano, że wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub opłat związanych z użytkowaniem lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

dowód:

- umowa najmu k. 18-24

Pismem z dnia 13 kwietnia 2012r. powód poinformował T. N., że pozostaje w zwłocie z zapłatą czynszu i innych opłat za użytkowanie wynajętego lokalu, a należność z tytułu ponad trzymiesięcznej zaległości wynosi 385,82 zł. Powód wezwał najemcę do zapłaty powyższej kwoty wraz z bieżącymi opłatami w terminie miesiąca od daty otrzymania pisma i wskazał, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nastąpi wypowiedzenie umowy najmu lokalu. Pismo to zostało T. N. doręczone w dniu 19 kwietnia 2012r. Miesięczny czynsz najmu w tym okresie wynosił 64,08 zł, a pozostałe opłaty z tytułu użytkowania lokalu 10,70 zł, 7,47 zł i 7,06 zł.

dowód:

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia k. 14-15

- zestawienie należności k. 27

Zaległość z tytułu czynszu i użytkowania lokalu wynosiła na koniec maja 2012r. – 475,13 zł, na koniec czerwca 2012r. 618,24 zł, na koniec lipca 2012r. 649,32 zł. Pismem z dnia 16 lipca 2012r. powód wypowiedział umowę najmu zawartą z T. N. wskazując jako przyczynę wypowiedzenia pozostawanie w zwłocie z zapłatą czynszu oraz innych opłat za użytkowanie lokalu przekraczających trzy pełne okresy płatności pomimo wezwania do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu i uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia najmu. Jako termin rozwiązania umowy został wskazany 31 sierpnia 2012r. Pismo to zostało T. N. doręczone w dniu 21 lipca 2012r. Na koniec sierpnia 2012r. zaległość z tytułu czynszu i użytkowania lokalu wynosiła 640,40 zł.

dowód:

- oświadczenie o wypowiedzeniu najmu z dowodem doręczenia k. 16-17
- zestawienie należności k. 27

Pismem z dnia 13 grudnia 2013r. powód wezwał T. N. do opóźnienia lokalu i zapłaty zaległości wynoszących 1.114,09 zł.

dowód:

- wezwanie z dowodem doręczenia k. 12-13
- zestawienie należności k. 26

Wraz z T. N. w lokalu przy ul. (...) w S. od 2011 r. zamieszkiwali jej syn M. N. wraz z żoną A. N. (2) i ich synem A. N. (1) W dniu 10 sierpnia 2013r. T. N. zmarła. A., M. i A. N. (1) w dalszym ciągu zamieszkują we wskazanym lokalu. Nie mają oni praw do innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

A. N. (2) pracuje na podstawie umowy o pracę za wynagrodzeniem 1930 zł brutto jako sprzedawca-kasjer.

M. N. pracuje na podstawie umowy o pracę za wynagrodzeniem ok. 2500 zł brutto jako operator maszyn.

A. N. (1) od 13 stycznia 2015r. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako bezrobotny. W okresie od 19 stycznia do 31 października 2015r. otrzymał stypendium w kwocie 9.408,80 zł w związku z przyuczeniem do zawodu mechanika samochodowego. Pozostaje bezrobotny i nie ma ofert pracy.

A., M. i A. N. (1) nie korzystali i nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S.. Nikt z nich nie jest ubezwłasnowolniony, ani nie toczy się postępowanie o ich ubezwłasnowolnienie.

Pozwani kontaktowali się z powodem w celu spłaty zadłużenia i uiszczali zaległe należności. Nie składali do powoda wniosku o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu.

dowód:

- zeznania A. N. (2) k. 114
- zeznania M. N. k.114-115
- zeznania A. N. (1) k. 115
- informacja z Sądu Okręgowego k. 54, 83, 111
- informacja z PUP k. 56, 81, 110
- informacja z MOPR k. 59, 82, 109

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią, 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. Wobec tego, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny, rozpoznanie powództwo musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150- zw. dalej u.o.p.l.). Ustawodawca w tej ustawie wprowadził regulacje dotyczące eksmisji z lokali mieszkalnych, w

szczegółności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego dodatkowo wskazując niezbędne elementy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 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. Ust. 2 pkt 2 stanowi, że 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.

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. Ust. 3 stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Stosownie do ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą;
- 3) obłożnie chorych;
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej;
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego;
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W doktrynie i judykaturze podnosi się, że przepis art. 14 u.o.p.l. stosuje się w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 lub które były najemcami w okresie obowiązywania ustawy – Prawo lokalowe i co do zasady nie stosuje się do osób, które nigdy lokatorami nie były, czyli np. do takich osób, które samowolnie zajęły lokal (por. uchwałę SN z dnia 15 listopada 2001r. III CZP 66/01, uchwałę SN z dnia 19 września 2000r., III CZP 30/00). Przez lokatora, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., rozumie się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Powyższe oznacza, że obligatoryjne rozstrzygnięcie przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego - pozytywne lub negatywne- dotyczy tylko osób, które wcześniej posiadały tytuł prawny do używania lokalu, a także osób stale z nimi w lokalu zamieszkałymi, które na podstawie stosunków rodzinnych wywodziły od osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu swoje prawo do zajmowania tegoż lokalu. Z ochrony związanej z prawem do lokalu socjalnego zostały natomiast wyłączone kategorie osób, o jakich mowa w art. 17 u.o.p.l, w tym osoby, które nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, a zatem takie, które zajęły lokal samowolnie. W takim przypadku w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przez osobę nieobjętą art. 14 u.o.p.l. sąd orzeka o przyczynie opróżnienia lokalu, wykluczającej uprawnienie do lokalu socjalnego.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego i ogółu ujawnionych, w większości niespornych okoliczności, nie budziło wątpliwości Sądu, że powodowi przysługuje względem pozwanego roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c. Powoda łączyła z T. N. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., która została rozwiązana w wyniku złożonego przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu z dniem 31 sierpnia 2012r. Wypowiedzenie najmu uznać należało za skuteczne. Przedstawiona przez powoda korespondencja skierowana do najemcy T. N. oraz dokumentacja księgowa

pochodząca od powoda świadczy o tym, że w dacie skierowania do T. N. wezwania do zapłaty zaległości z tytułu czynszu i użytkowania lokalu, zadłużenie przekraczało trzy pełne okresy płatności. Wynosiło ono wówczas 385,82 zł, podczas gdy należności za trzy ostatnie okresy wynosiły 267,93 zł [3x (64,08 + 10,70 zł + 7,47 zł + 7,06 zł)]. Zadłużenie to do dnia złożenia wypowiedzenia nie tylko nie zostało spłacone w wyznaczonym miesięcznym terminie, który upłynął z dniem 19 maja 2012r. (miesięczny termin bieg od doręczenia wezwania w dniu 19 kwietnia 2012r.), lecz nadto uległo zwiększeniu, na koniec maja 2012r. do kwoty 475,13 zł, a na koniec lipca 2012r. do kwoty 649,32 zł. Powód mógł zatem skorzystać z uprawnienia do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Oświadczenie to zostało najemcy doręczone w dniu 21 lipca 2012r. Miesięczny termin wypowiedzenia upłynął z końcem następnego miesiąca kalendarzowego tj. z dniem 31 sierpnia 2012r. Dokumenty złożone przez powoda na potwierdzenie skuteczności złożonego oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu nie budziły wątpliwości Sądu w zakresie ich wiarygodności i mocy dowodowej, a nadto okoliczności stanowiące podstawę ustania stosunku najmu między powodem i T. N. nie był przez pozwanych kwestionowany. Pozwany M. N. przyznał, że istniało zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie oraz że po śmierci T. N. podjął działania w celu jego spłaty, co również pośrednio potwierdza skuteczność wcześniejszego wypowiedzenia.

Pozwani wywodzili swoje uprawnienie do zajmowania lokalu z więzi rodzinnych łączących ich z najemcą. Jednakże z chwilą ustania stosunku najmu, pozwani wraz z T. N. utracili prawo do zajmowania lokalu przy ul. (...) w S.. Jest to okoliczność, która przesądza o zasadności skierowanego wobec nich żądania. Niespornym jest bowiem, że po tym, jak umowa najmu z T. N. wygasła, nie złożyli wniosku o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu, ani w inny sposób nie uregulowali swojej sytuacji względem tego lokalu, w konsekwencji do dnia dzisiejszego zajmują go bez tytułu prawnego. Pozwanym nie przysługuje żadne uprawnienie do władania lokalem, które w niniejszym procesie mogliby przedstawić przeciwko żądaniu powoda o wydanie lokalu. Bez znaczenia jest przy tym, czy pozwani spłacili zaległości czynszowe, czy regulują czynsz na bieżąco oraz czy podjęli dostateczne kroki w celu ustalenia zakresu obciążających ich obowiązków finansowych w związku z zajmowaniem lokalu objętego sporem. Niezależnie bowiem od tego, czy i w jakiej wysokości aktualnie istnieje zadłużenie z tytułu czynszu i użytkowania lokalu, to pozwany obecnie nie przysługuje żadne prawo do lokalu, w którym zamieszkują. Uprawnienia, które wywodzili od najemcy, wygasły z chwilą ustania stosunku najmu między powodem a T. N.. Dodać również należy, że w niniejszym postępowaniu nie mógł zostać rozstrzygnięty wniosek pozwanych o zawarcie umowy najmu między nimi a powodem. Wniosek w tym zakresie pozwani winni bowiem skierować do powoda, a nie do Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. To, czy dojdzie między stronami do nawiązania stosunku najmu zależeć będzie od istnienia zgodnej woli stron w tym zakresie. Po stronie pozwanych nie istnieje natomiast roszczenie o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia o zawarciu z którymkolwiek z pozwanych umowy najmu. Jeśli do takiej umowy dojdzie, to tylko w ramach zasady swobody umów, bez ingerencji ze strony Sądu. Brak jest podstaw, aby nakazać powodowi zawarcie takiej umowy, choćby nie istniało zadłużenie pozwanych z tytułu czynszu i opłat związanych z użytkowaniem tego lokalu. Nie występują również żadne okoliczności pozwalające sądzić, że do zawarcia takiej umowy doszło w sposób dorozumiany. Powód zarówno przed jak i w toku procesu w sposób dostateczny wyraził swoje stanowisko w tej kwestii, z którego wynika, że nie występuje po jego stronie wola zawiązania z pozwanymi stosunku najmu.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że skoro pozwani po ustaniu z dniem 31 sierpnia 2012r. umowy najmu między powodem a T. N. utracili prawo do zajmowania lokalu przy ul. (...) w S. i w późniejszym okresie nie nabyli uprawnienia do władania tym lokalem, to zobowiązani są oni do wydania lokalu powodowi. Z tego względu Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

Rozstrzygając o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, stosownie do art. 14 ust. 1 u.o.p.l., Sąd ustalił, że uprawnienie to przysługuje pozwanemu A. N. (1), natomiast nie przysługuje pozostałym pozwany – A. i M. N.. W stosunku do pozwanego A. N. (1) została spełniona przesłanka zawarta w przytoczonym wyżej art. 14 ust. 4 pkt 5 u.o.p.l., gdyż pozwany ten posiada status osoby bezrobotnej. Wobec pozwanych A. i M. N. nie zostały ujawnione żadne okoliczności, które nakazywałyby lub uprawniały do ustalenia na ich rzecz prawa do lokalu socjalnego. Nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego, określona w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Pozwani posiadają stałe zatrudnienie i dochody, których wysokość wykracza poza poziom określony przez radę gminy, nie

są obłożnie chorzy, nie korzystają z pomocy ośrodków opieki społecznej. Ich ogólną sytuację rodzinną i majątkową można określić jako przeciętną, a to prowadzi do wniosku, że nie występuje potrzeba udzielenia im szczególnego wsparcia w postaci przyznania prawa do lokalu socjalnego. Stosownie do art. 14 ust. 3 u.o.p.l. sąd może przyznać osobie eksmitowanej, która nie spełnia przesłanek z ust. 4 tego przepisu, prawo do lokalu socjalnego po uwzględnieniu dotychczasowego sposobu korzystania przez nią z lokalu oraz jej szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Oznacza to, że tylko wyjątkowy zespół okoliczności uzasadnia przyznanie takiego uprawnienia, a taki – w świetle ujawnionych w sprawie informacji – nie występuje.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 u.o.p.l. orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Na tej podstawie zostało wstrzymane wykonanie orzeczenia z punktu I wyroku w zakresie obowiązku A. N. (1), o czym orzeczono w punkcie IV wyroku.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążono pozwanych A. i M. N. obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda, który wygrał niniejszy proces, obowiązkiem zwrotu solidarnie poniesionych przez niego kosztów postępowania w postaci uiszczonej opłaty od pozwu w kwocie 200 zł. Z uwagi na sytuację majątkową pozwanego A. N. (1) i posiadany przez niego status bezrobotnego, w oparciu o art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania go obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów postępowania.

SSR Joanna Suchecka