

Sygn. akt I C 261/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Małgorzata Michalska-Księżyk

Protokolant: sekr. sądowy Agata Drachal

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K.(...) w K.**

przeciwko **W. J., małoletnim A. S. i P. D.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym W. J., małoletnim: A. S. i P. D. aby opuściły i opróżniły lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
2. przyznaje pozwanym W. J., małoletnim: A. S. i P. D. uprawnienie do lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego;
4. odstępuje od obciążenia pozwanej kosztami postępowania w sprawie.

I C 261/16

UZASADNIENIE

Gmina K.– (...) w K., wystąpiła z żądaniem nakazania pozwanym W. J., A. S. i P. D. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w K., przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów postępowania sądowego.

Strona powodowa argumentowała, iż pozwani używali sporny lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony. Według oświadczenia powoda, przedmiotowa umowa przestała wiązać strony wskutek jej wypowiedzenia przez powoda jako właściciela. Przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było powstanie zaległości czynszowych. Obecnie pozwani zajmują lokal bezumownie, co uzasadnia wniesienie powództwa.

Na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r. pozwana W. J., działająca także jako przedstawiciel ustawowy małoletnich pozwanych A. S. i P. D. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc zarzut zapłaty w części spornego roszczenia. Przyznała, że obecnie zaległość czynszowa wynosi około 4.000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani W. J. i jej małoletnie dzieci A. S. i P. D. na podstawie umowy najmu z dnia 15 marca 2012 r. zawartej z powodem na czas nieokreślony, zajmowali lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...).

Dowód:

umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 15.03.2012 r. – k5-8,

pismo strony powodowej z dnia 15.12.2011 r. – k4

Powód, pismem z dn. 21.05.2015 r. wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przyczyną wypowiedzenia była zwłoka z zapłatą przez pozwanych czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu. Wypowiedzenie poprzedzone było wezwaniem do zapłaty z dnia 13.04.2015 r. poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu. Pismem z dn. 02.09.2015 r. pozwana W. J. została wezwana przez powoda do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego wraz ze wszystkimi osobami je zajmującymi w terminie 14 dni. Na dzień 31.03.2015 r. dług wynosił 5.158,33 zł.

Dowód:

zawiadomienie o wysokości opłat za lokal mieszkalny – k14,

wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania – k 9-11,

wypowiedzenie umowy najmu – k 12,

potwierdzenie odbioru - k. 13,

pismo (...) z dnia 02.09.2015 r. - k. 15,

potwierdzenie odbioru – k 16

Obecnie w spornym lokalu mieszka W. J. wraz z małoletnimi córkami A. S. i P. D.. W. J. obecnie pozostaje na wypowiedzeniu w trakcie zwolnienia chorobowego, z którego korzysta od marca 2016r. do chwili obecnej, otrzymuje zasiłek chorobowy w wysokości niecałe 1.000 zł. Córki pozwanej otrzymują alimenty w kwocie 950 zł. Miesięczne wydatki to: 500 zł na mieszkanie, 100 zł za prąd, łącznie opłaty mieszkaniowe wynoszą 700-800 zł pozostałe wydatki związane z bieżącym utrzymaniem.

Dowód:

pismo PUP w K-K. z dnia 11.04.16r. k-38,

pismo MOPS w K-K. z dnia 20.04.16r. k-42,

pismo (...) w K-K. z dnia 13.04.16r. k-40,

przesłuchania W. J. w charakterze strony k52-52'

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Dokonując ustaleń faktycznych sąd oparł się na niespornych twierdzeniach stron o okolicznościach faktycznych oraz dowodach z dokumentów w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 15 marca 2012 r., wezwania do zapłaty z dnia 13.04.2015 r., wypowiedzenia umowy najmu z dnia 21.05.2015 r., pisma strony powodowej z dnia 02.09.2015 r., nadto na przesłuchaniu pozwanej W. J..

Sąd na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów ustalił, że strona powodowa skutecznie wypowiedziała stosunek najmu łączący ją z pozwanymi przy zachowaniu wymogów z ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W tych okolicznościach zarzut zapłaty długu nie wywołuje skutków prawnych i nie niweczy skutku wypowiedzenia, albowiem zapłata spornej należności nastąpiła już po skutecznym wypowiedzeniu przez powoda stosunku cywilnoprawnego jaki łączył strony. Stwierdzić należy, że w przypadku, kiedy warunki wypowiedzenia zostaną spełnione, to wówczas wypowiedzenie jest ważne i z chwilą upływu wypowiedzenia następuje rozwiązanie umowy.

Pozwana W. J. w toku postępowania powoływała się na fakt, że w części dług zapłaciła, aktualnie do zapłaty pozostaje zaległość wynosząca około 4.000 zł, pozwana argumentowała, że podjęła starania z udziałem powoda o zamianę mieszkania na inne. Ponadto wskazała, w czasie trwania umowy najmu kilkakrotnie zmieniała miejsca zamieszkania, ostatecznie powróciła jednak do spornego mieszkania w marcu 2016 r.

Powyższe okoliczności nie wpływają jednak na zasadność roszczenia powoda. Wskazać należy w pierwszej kolejności, że ewentualna późniejsza nawet częściowa zapłata długu powoduje tylko, że zobowiązanie pieniężne wygasa lub ulega odpowiedniemu zmniejszeniu, co nie wpływa jednak w żaden sposób na obowiązek opuszczenia mieszkania. Przesłanką eksmisji jest skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, a co w przedmiotowej sprawie miało miejsce. Spłata zadłużenia tak w całości jak i w części nie powoduje, iż właściciel traci prawo do wypowiedzenia umowy najmu lub też wypowiedzenie staje się nieważne. Także fakt, że w okresie powstania zadłużenia – jak twierdziła pozwana – nie przebywała w lokalu, nie zwalniał jej z obowiązku terminowego regulowania czynszu i innych opłat. Pozwana nie wypowiedziała umowy najmu w czasie kiedy opuściła tymczasowo mieszkanie, a zatem nadal wiązał ją stosunek cywilnoprawny z powodem. W myśl art. 659 § 1 k.p.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Rozwiązanie umowy wywołuje natomiast ten skutek, że jeżeli najemca nie opuści lokalu to od chwili upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu zajmować będzie lokal bez tytułu prawnego. Korzystanie z cudzej rzeczy, również mieszkania, bez tytułu prawnego jest podstawą do wszczęcia postępowania o eksmisję.

Podstawą rzeczową żądania jest art. 222 § 1 KC, stosownie do którego, 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. Żądanie powodowej Gminy zmierzające do odzyskania władztwa nad spornym lokalem mieszkalnym może być realizowane również w oparciu o podstawę obligacyjną z art. 675 § 1 kc (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 39/05).

Wobec skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu powództwo na podstawie powołanych przepisów podlega uwzględnieniu wobec pozwanych W. J. oraz A. S. i P. D., którzy w spornym lokalu wciąż zamieszkują.

Kolejnym zagadnieniem, które zostało poddane pod rozstrzygnięcie sądu było ustalenie, czy pozwani: W. J., A. S. i P. D. należą do ustawowo zakreślonego kręgu osób, którym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

W myśl art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz eksmisji, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W dalszej części ustawa zawęża możliwość orzeczenia przez sąd o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec: kobiety w ciąży, małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2004 r. Nr 64, poz. 593, z późn. zm.) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, czy osoby posiadającej status bezrobotnego (art.14 ust. 4 pkt 1, 2, 3 i 5 ustawy).

Na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanej W. J., sąd ustalił, iż ww. sprawuje opiekę nad małoletnimi córkami, które razem z nią mieszkają w przedmiotowym lokalu. Pozwana W. J. spełnia zatem przesłanki do uzyskania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. jako osoba sprawująca opiekę nad małoletnim, zaś A. S. i P. D., na tej samej podstawie, jako osoby małoletnie.

Rozstrzygnięcie w zakresie wstrzymania wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Gminę K. pozwanym oferty zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego, uzasadnia art. 14 ust. 6 w/w ustawy.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 102 k.p.c., zgodnie z treścią którego, wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Cytowany przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Omawiany przepis nie wymaga, aby strona wygrywająca postępowanie, na rzecz której nie zasądzono zwrotu kosztów procesu, postępowała niewłaściwie lub w sposób umożliwiający przypisanie jej winy (zob. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, LEX nr 7366). Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji osobistej strony. Pozwana jest matką samotnie wychowującą dwie córki; jest jedynym żywicielem rodziny, otrzymuje zasiłek chorobowy w wysokości 1000 zł. Jakkolwiek dzieci pozwanej otrzymują świadczenie alimentacyjne, to jest to świadczenie celowe z przeznaczeniem wyłącznie na potrzeby małoletniego. Biorąc zatem pod rozwagę szczególne względy odnoszące się do sytuacji materialnej ww., zdaniem sądu, zastosowanie art. 102 k.p.c., znajduje w realiach omawianej sprawy pełne uzasadnienie.