

Sygn. akt I C 30/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Inga Kukła

Protokolant: sekretarz sądowy Renata Schurgacz

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2019 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

przeciwko K. B. (1), E. B., K. B. (2), małoletniej J. B.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym: K. B. (2), E. B., małoletniej J. B. aby opuściły i opróżniły wraz z wszystkimi rzeczami lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
2. przyznaje pozwanym: K. B. (2), E. B., małoletniej J. B. uprawnienie do lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym: K. B. (2), E. B. i małoletniej J. B. przez Gminę K. oferty zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanych K. B. (2) i E. B. solidarnie na rzecz powoda (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. kwotę 457,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. oddala powództwo wobec pozwanego K. B. (1);
6. wyrok w stosunku do pozwanego K. B. (1) jest wyrokiem zaocznym.

I C 30/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04.01.2019 r. (...) Państwowe S.A. w W. wystąpiły przeciwko E. B., K. B. (2), K. B. (1) i małoletniej J. B. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego E. B. o eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż na podstawie umowy najmu z dn. 19.06.2008 r. oddał pozwanej E. B. w zamian za regulowanie opłat czynszowych w najem lokal opisany w petitum pozwu. Pozostali pozwani zajmują z najemczynią ten lokal. Z uwagi na powstałe zaległości czynszowe powód w dniu 28.06.2013 r., w dniu 15.01.2014 r. i w dniu 08.04.2015 r. dokonał uprzedzenia wypowiedzenia umowy najmu, wzywając pozwaną E. B. do zapłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec bezskuteczności wezwania w dniu 24.04.2017 r. powód wypowiedział ostatecznie umowę najmu. Spółka uzyskała przeciwko pozwanym tytuły wykonawcze dotyczące należności czynszowych. Pozwani nie wydali powodowi lokalu.

Pozwany K. B. (1) na rozprawie w dniu 16.04.2019 r. złożył oświadczenie, iż od lutego (...). przebywa w Holandii z zamiarem stałego pobytu. Pracuje tam i aktualnie korzysta z mieszkania służbowego. W Holandii ma obecnie centrum życiowe.

Pozwana E. B. w odpowiedzi na pozew (k.58) i na rozprawie w dniu 11.06.2019 r. oświadczyła, iż wnosi o oddalenie pozwu. Wskazała, że nie posiada innego lokalu, w którym mogłaby z dziećmi zamieszkać. Aktualnie w spornym mieszkaniu mieszka z nią małoletnia córka J. B. oraz córka K. B. (2). Natomiast jej małoletnie dziecko aktualnie mieszka z ojcem w M..

Pozwana K. B. (2) w odpowiedzi na pozew (k.57) i na rozprawie w dniu 11.06.2019 r. również oświadczyła, iż wnosi o oddalenie pozwu. Przyznała, że aktualnie mieszka z matką E. B.. Jej małoletnia córka L. K. (1) mieszka z ojcem w M.. Również nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19.06.2008 r. pomiędzy (...) S.A. w W. Oddział (...)we W. a E. B. jako najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Do zamieszkania z najemcą uprawnieni byli córka K. B. (2), córka J. B. i syn K. B. (1). Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Najemczynie zobowiązała się płacić miesięcznie z góry do dnia 15 każdego miesiąca kalendarzowego, z który przypada należność czynsz wg ustalonej stawki za 1m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu oraz uiszczać opłaty niezależne od właściciela za zimną wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych. W umowie ustalono, że za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemca stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Zgodnie z §11 umowy w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące, w tym przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Dowód:

- z umowy najmu z dnia 19.06.2008 r. k.4-5,

E. B. w trakcie trwania umowy najmu tj. od 2006 r. przestała płacić czynsz. Wówczas też zmarł jej mąż. Czynszu i pozostałych opłat nie regulowała także K. B. (2) jako dorosły domownik zajmujący lokal wraz z najemcą.

Z uwagi na powstałe zaległości czynszowe powód w dniu 28.06.2013 r., w dniu 15.01.2014 r. i w dniu 08.04.2015 r. dokonał uprzedzenia wypowiedzenia umowy najmu, wzywając pozwaną E. B. do zapłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Ponadto, Powód wytoczył przeciwko E. B. postępowania o zapłatę długu z tytułu zapłaty czynszu. Przeciwno E. B. zostały wydane nakazy zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym: dnia 02.01.2015 r. na kwotę 4.472,08 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22.12.2014 r., dnia 08.08.2016 r. na kwotę 4.165,13 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25.05.2016 r., dnia 11.04.2017 r. na kwotę 5.504,09 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22.02.2017 r. do dnia zapłaty, które zaopatrzone zostały następnie w klauzulę wykonalności.

Dowód:

- z pisma uprzedzającego wypowiedzenie umowy najmu z dnia 28.06.2013 r., z dnia 15.01.2014r., z dnia 08.04.2015r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k.5'-7'
- z wykazu sald na dzień 01.10.2018 r. k.9'-11
- z nakazu zapłaty Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 02.01.2015 r. wraz z postanowieniem z dnia 20.02.2015 r., z dnia 08.08.2016 r. wraz z postanowieniem z dnia 12.10.2016 r., z dnia 11.04.2017 r. wraz z postanowieniem z dnia 23.05.2017 r., z dnia 02.07.2018 r. wraz z postanowieniem z dnia 03.09.2018 r. k.12-17

Wobec bezskuteczności wezwania w dniu 24.04.2017 r. powód wypowiedział ostatecznie umowę najmu z dniem 31.05.2017 r. na podst. art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 30.06.2017 r. Powód wezwał nadto E. B. do opuszczenia do dnia 30.06.2017 r. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

Dowód:

- z pisma o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 24.04.2017 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k.8-9

W spornym lokalu mieszka E. B. z córkami K. B. (2) oraz J. B., która jest małoletnia. Od 2016 roku J. B. przebywa w ośrodku wychowawczym w G. z tym, że 11.02.2019 r. opuściła samowolnie ośrodek i nie jest znane jej aktualne miejsce pobytu. K. B. (1) w lutym 2019 r. wyjechał do Holandii do pracy, gdzie mieszka i tam ma skoncentrowane centrum życiowe. Pozwany nie przyjeżdża do mieszkania wynajmowanego przez matkę. Pozwani nie posiadają orzeczeń o stopniu niepełnosprawności wydanych przez (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności. Tylko K. B. (2) od dnia 14.05.2018 r. do nadal jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. E. B. i J. B. nie korzystają ze świadczeń MOPS-u. Zasiłek rodzinny oraz świadczenie wychowawcze pobiera natomiast K. B. (2) na dziecko L. K. (2). E. B. jest zatrudniona jako sprzątaczką na podstawie umowy zlecenia za wynagrodzeniem 1500 zł miesięcznie. Pozwane K. B. (2) i E. B. wraz z córką J. B. nie posiadają innego lokalu do zamieszkania.

Dowód:

- z urzędu przesłuchanie E. B. w charakterze pozwanej k. 62'
- z urzędu przesłuchanie K. B. (2) w charakterze pozwanej k.62'-63
- z pisma Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K., Powiatowego Urzędu Pracy w K. i Powiatowego (...)w K. k.47-49,52

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda należało uznać w części za zasadne.

Powództwo o eksmisję z lokalu mieszkalnego w niniejszej sprawie znajduje podstawę prawną w art. 222 § 1 k.c. Ponadto, w sprawie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W myśl pierwszego z powołanych przepisów, na zasadach ogólnych wynajmującemu jako właścicielowi przysługuje roszczenie windykacyjne, niezależnie od roszczenia o zwrot rzeczy z tytułu zakończenia najmu. W oparciu o ogólną normę wynikającą z art. 222 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana.

Ponadto, z uwagi na fakt, iż najem mieszkania stanowi istotny z punktu społecznego stosunek zobowiązaniowy, dlatego też w obowiązującym porządku prawnym sprawy o wydanie lokalu mieszkalnego objęte zostały także reżimem powołanej ustawy.

W świetle stanu faktycznego sprawy stwierdzić należy, że uzasadnione jest żądanie eksmisji pozwanych E. B., K. B. (2) i J. B.. Bezsporne w sprawie było, iż wskazane pozwane z tytułu najmu lokalu zalegały z zapłatą czynszu, co też legło u podstaw wypowiedzenia pozwanym, zajmującym lokal stosunek najmu. Wypowiedzenie najmu nastąpiło na podst. art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i jako takie było faktycznie uzasadnione. Skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu pozbawiło w dalszej kolejności pozwane tytułu prawnego do lokalu. W tym stanie rzeczy Sąd nakazał pozwanym E. B., K. B. (2) i J. B., aby

opróżniły i opuściły lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...). W niniejszej sprawie pozwane w toku procesu nie kwestionowały faktu rozwiązania umowy najmu lokalu jak też przyczyn takiego stanu rzeczy. Na powyższą okoliczność powód przedłożył dowody uzasadniające tak okoliczności, które były podstawą wypowiedzenia umowy najmu jak i powództwa o eksmisję.

Rozstrzygnięcie o przyznaniu pozwanym E. B., K. B. (2) i J. B. uprawnienia do lokalu socjalnego wynika z treści przepisu art. 14 ust. 4 powołanej ustawy. W przepisie tym ustawodawca określił katalog osób, w stosunku do których, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Osobami, które podlegają jednej z wymienionych w przepisie kategorii, są: kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy, K. B. (2) posiada status osoby bezrobotnej, zaś E. B. sprawuje opiekę nad małoletnią pozwaną J. B.. Nie zmienia tego fakt, że pozwana umieszczona została w ośrodku wychowawczym, ani tego, że obecnie w nim nie przebywa. Nadal bowiem, co do zasady jej centrum życiowe jest skoncentrowane w spornym lokalu, gdyż umieszczenie w takiej placówce polega na stosowaniu specjalnej organizacji nauki, metod pracy i wychowania. Poza tym, zdolności finansowe E. B. są znacznie ograniczone. Sama prowadzi gospodarstwo domowe, świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia za wynagrodzeniem 1500 zł, nie może liczyć na wsparcie córki K. B. (2), która posiada status osoby bezrobotnej. Sytuacja materialna i życiowa pozwanej E. B. wskazuje zatem, iż spełnia ona przesłanki, od których ustawodawca uzależnił dostarczenie lokalu socjalnego. Powyższe wskazuje, że pozwana nie dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi, za które mogłaby wynająć lokal na wolnym rynku nieruchomości. Tym samym pozwana spełnia też przesłanki przewidziane dla osób, którym gmina, ze względu na zły status materialny zobowiązana jest zapewnić lokal socjalny. Ochrona natomiast praw lokatorów ukształtowana w ustawie o ochronie praw lokatorów ma takie znaczenie, że podmiotem jej ochrony jest objęty także byłby najemca, i w przypadku utraty przez niego tytułu prawnego do zajmowanego dotychczas mieszkania celem ustawy jest zabezpieczenie mu podstawowych i minimalnych warunków lokalowych.

Sąd oddalił natomiast powództwo wobec pozwanego K. B. (1). Po krótko wskazać należy, że pojęcie eksmisji tak na gruncie przepisów szczególnych jak i kodeksowych nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane, niemniej jednak można przyjąć, iż obejmuje żądanie usunięcia osoby z lokalu lub nieruchomości zajmowanej bez tytułu prawnego. Żądanie eksmisji dotyczy wszelkich czynności tak prawnych jak i faktycznych mających na celu wydanie orzeczenia nakazującego określone podmiotowi w osobie byłego najemcy (oraz członkom jego rodziny i domownikom) opróżnienia lokalu i wydania rzeczy uprawnionej osobie, a to wobec ustania stosunku najmu. Orzeczenie eksmisji ma zastosowanie w sytuacji, w której były najemca nie chce opuścić mieszkania dobrowolnie i konieczna będzie przymusowa jego eksmisja. Aby orzec eksmisję dana osoba fizycznie musi zatem przebywać w lokalu, do którego nie ma tytułu prawnego, a co w przedmiotowej sprawie nie zostało stwierdzone wobec K. B. (1). Z okoliczności sprawy wynika, iż pozwany nie mieszka już faktycznie od lutego 2019 r. w mieszkaniu położonym w K. przy ul. (...). Jego centrum życiowe znajduje się poza granicami Polski, gdzie stale pracuje i mieszka, do spornego mieszkania nie przyjeżdża i w nim nie przebywa. K. B. (1) nie jest zatem podmiotem wobec którego orzeczenie o wydanie rzeczy i opuszczenie mieszkania mogłoby zostać orzeczone, a w dalszej kolejności wykonane.

Sąd w stosunku do pozwanego K. B. (1) wydał wyrok zaoczny (art. 339 k.p.c.), albowiem pozwany nie odniósł się merytorycznie do zgłoszonego roszczenia (tj. nie wskazał czy wnosi o oddalenie powództwa), nie wnioskował o dopuszczenie dowodu z jego przesłuchania, swoje stanowisko w sprawie ograniczył tylko do podania okoliczności faktycznych dotyczących się jego aktualnego miejsca zamieszkania, co nie stanowi jeszcze, że wdał się w spór co do istoty sprawy.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia treść art. 98. k.p.c. W skład kosztów procesu w przedmiotowej sprawie weszła opłata sądowa od złożonego w sprawie pozwu w wysokości 200zł, opłata skarbową uiszczoną od dokumentu pełnomocnictwa (17zł) oraz zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika.