

UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. wniosła o nakazanie pozwanym M. S. (1), M. S. (2) i L. S. opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...).

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa wskazała, iż mocą umowy najmu z 22.06.2010 roku pozwani zajmowali przedmiotowy lokal, jednak wobec zaległości w opłatach umowa najmu została rozwiązana z dniem 30.11.2012 r. Pozwanych uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku wpłaty zaległości. Po rozwiązaniu umowy pismem z 3.12.2012 r. wezwano pozwanych do opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Mimo wezwania pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu i nie wydali go powódce.

Na rozprawie w dniu 23 października 2014 r. pozwany M. S. (1) przyznał okoliczności faktyczne pozwu oraz wniósł o oddalenie powództwa, jednocześnie wskazał, że od 3 lat mieszka z nim partnerka P. K. wraz z małoletnim wspólnym dzieckiem W. S.. Z kolei pozwana M. S. (2), będąca matką małoletniej pozwanej L. S. wskazała, że nie mieszka w spornym lokalu od 6 lat, mieszka z konkubentem i otrzymała wraz z dzieckiem przydział lokalu socjalnego w B. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2014 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych osoby mieszkające wraz z pozwanym M. S. (1), to jest P. K. i W. S..

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015 r. P. K. oświadczyła, że zawarła z pozwanym w dniu 25 października 2014 r. związek małżeński i obecnie nosi nazwisko S., co potwierdziła okazanym aktem małżeństwa nr (...) USC w B.. Pozwani M. S. (1) i P. S. w imieniu własnym i małoletniej W. S. wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B.. W dniu 22 czerwca 2010 r. została zawarta z pozwanym M. S. (1) umowa najmu wskazanego lokalu na czas nieoznaczony, a najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu i opłat dodatkowych w wysokości 253,84 zł miesięcznie. Pozwany płacił czynsz nieregularnie. Razem z najemcą, jako osoba uprawniona do zamieszkania w lokalu mieszkalnym, wskazana została w umowie siostra pozwanego pozwana M. S. (2).

Dowód: umowa najmu z dnia 22.06.2010 r.

zeznania pozwanego i pozwanej P. S.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2012 r. poinformowano pozwanego, jako najemcę lokalu, o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu oraz wyznaczono dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych należności.

Dowód: pismo z dnia 27.08.2012 r.

Pismem z dnia 24 października 2012 r. wypowiedziano pozwanemu umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu i zobowiązano go do opuszczenia i przekazania opróżnionego lokalu. Jako podstawę wypowiedzenia wskazano art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wysokość zaległości czynszowych pozwanego wynosiła kwotę 6435,89 zł, odsetki 621,99 zł, łącznie 7057,88 zł. Następnie pismem z dnia 03 grudnia 2012 r. wezwano pozwanego do dobrowolnego opuszczenia lokalu z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę sądową a celem orzeczenia eksmisji.

Dowód: wypowiedzenie z dnia 14.10.2012 r.

pismo z dnia 03.12.2012 r.

Pozwana M. S. (2) nie mieszka w lokalu przy ul. (...) od 6 lat, od tego czasu zamieszkiwała wraz z konkubentem, obecnie mają 2,5 letnią córkę L. S., która mieszka z pozwaną. Obecnie pozwana M. S. (2) otrzymała lokal socjalny w B., przy ul. (...). Nie pracuje, korzysta z zasiłku socjalnego z (...). Nie posiada kluczy od mieszkania przy ul. (...). Nie dopełniła obowiązku meldunkowego dotyczącego wymeldowania się z tego lokalu. Według stanu na dzień 06 czerwca 2013 r. w spornym lokalu wraz z córką L. była zameldowana w spornym lokalu.

Dowód: przesłuchanie pozwanych,

poświadczenie zameldowania z dnia 06.06.2013 r.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie, a mianowicie wobec pozwanych M., P. i W. S..

Zgodnie z przepisem 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.

W związku z tym, zdaniem Sądu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia w niniejszej sprawie była okoliczność, czy pozwanym przysługuje skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu objętego sporem.

W tym aspekcie należy więc zauważyć, że pozwanego M. S. (1) łączył z Gminą B. stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...). Jednocześnie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych spółka z o.o. w B., działając w imieniu strony powodowej, wypowiedział pozwanemu opisaną powyżej umowę najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia. Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazano art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, a jako przyczynę wypowiedzenia podano zaległości w opłatach za lokal w łącznej wysokości 6 435,89 zł, przekraczające trzy pełne okresy płatności.

Przepis art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, na który m. in. powołano się w wypowiedzeniu, przewiduje uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu nie później niż na miesiąc naprzód, 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. Przepis ten wymaga zatem dokonania przez wynajmującego określonych czynności uprzednich względem samego wypowiedzenia umowy, a mianowicie pisemnego uprzedzenia lokatora o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczenia dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległych opłat. W niniejszej sprawie pozwany przyznał okoliczności faktyczne pozwu, a Sąd ustalił, że pismem z dnia 27.08.2012 r. strona powodowa wzywała pozwanego do zapłaty zaległych opłat czynszowych w terminie miesiąca i uprzedziła o możliwości wypowiedzenia umowy najmu. W związku z tym, wypowiedzenie umowy najmu na podstawie tego przepisu było skuteczne. Wobec czego pozwany, ani osoby z nim zamieszkujące jako domownicy, nie posiadają tytułu prawnego do władania lokalem, skutecznego przeciwko właścicielowi, co uzasadnia uwzględnienie powództwa, o czym orzeczono w pkt I sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 przywołanej ustawy o ochronie prawa lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Art. 14 ust. 3 stanowi, iż sąd z urzędu bada czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W przypadku osób, których eksmisja następuje z powodów wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy sąd może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, z tym, że nie dotyczy to osób wymienionych w art. 14 ust. 4 (art. 14 ust. 5 w związku z art. 13 ustawy). W przedmiotowej sprawie, jakkolwiek żądanie eksmisji pozwanych z zajmowanego lokalu, co do zasady, jest słuszne i zasługuje na uwzględnienie, bowiem pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, to sąd nie mógł pozbawić ich prawa do lokalu socjalnego. Pozwani M. S. (1) i P. K. (obecnie S.) mieszkali razem i żyli w konkubinacie już w chwili rozwiązania umowy najmu, jednak obecnie są małżeństwem i posiadają małoletnie dziecko – pozwaną W. S.. Pozwany M. S. (1) pracuje w

firmie ogólnobudowlanej, P. S. nie pracuje, zajmuje się rocznym dzieckiem mał. W.. Pozwany wraz z obecną rodziną znajdowali się i znajdują nadal w trudnej sytuacji materialnej. Przed wypowiedzeniem umowy najmu pozwany uczył się i otrzymywał rentę rodzinną, a obecnie od niedawna na stałe pracuje. Zatem zaległości czynszowe spowodowane były trudnościami finansowymi. Wszystkie te okoliczności zadecydowały, iż sąd orzekł o uprawnieniu całej rodziny M. i P. S. do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II sentencji wyroku).

Orzekając zaś o takim uprawnieniu, Sąd, zgodnie z przepisem art.14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Natomiast p owództwo skierowane przeciwko M. S. (2) i jej małoletniej córce L. S. nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

Nie zostały spełnione przesłanki z art. 222 § 1 k.c. uzasadniające orzeczenie eksmisji, gdyż pozwane te nie władają lokalem powódki w żaden sposób od około 6 lat. Zgodnie z powołanym przepisem właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana. Zatem legitymację bierną posiada wyłącznie osoba faktycznie władająca rzeczą. Zameldowanie w lokalu pod określonym adresem nie daje żadnych uprawnień do władania lokalem, jest obowiązkiem ewidencyjnym, niezależnym od prawa do lokalu. W toku postępowania bezspornie ustalono, że pozwane M. S. (2), będąca siostrą pozwanego M. S. (1), nie przebywa wraz z córką w spornym lokalu mieszkalnym od 6 lat, nie posiada od niego kluczy, zabrała swoje rzeczy, a nadto otrzymała lokal socjalny, co świadczy o braku po jej i jej córki stronie legitymacji procesowej biernej. W związku z powyższym, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie III wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w pkt. IV wyroku, oparte zostało na treści art. 102 k.p.c., gdyż sytuacja majątkowa pozwanych wobec których uwzględniono powództwo, opisana wyżej, nie pozwala na poniesienie przez nich tych kosztów w jakiegokolwiek części.

ZARZĄDZENIE

1 odnotować,

2 odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu M. S. (1),

3 kal. 14 dni.

02.02.2015 r.