

Sygn. akt: I C 783/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2019r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SR Małgorzata Kłek
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Edyta Leśnik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019 r. w K.

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział Terenowy w O.

przeciwko G. O. , M. S., M. W. oraz małoletnim H. S., A. S., J. S. reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego M. W.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. Umarza postępowanie względem pozwanej G. O.,

II. Nakazuje pozwanym M. S., M. W. ,H. S., A. S., J. S. , aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. Oddział Terenowy w O. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem (...) w N. gmina K. oraz przynależny do lokalu segment budynku gospodarczego,

III. Przyznaje pozwanym M. S., M. W. ,H. S., A. S., J. S. prawo do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. Zasądza od pozwanych M. S., M. W. ,H. S., A. S., J. S. solidarnie na rzecz powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział Terenowy w O. kwotę 440 (czteryście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

V. Nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz interwenienta ubocznego Gminy K.

Sygn. akt I C 783/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 13 lipca 2018 r. powód Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w O. wniósł o nakazanie pozwanym G. O., M. S., M. W. oraz małoletnim H. S., A. S. i J. S., aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem (...) w miejscowości N. , gm. K. oraz przynależny do lokalu segment budynku gospodarczego . Ponadto wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem w/w lokalu. Powoda z pozwaną G. O. łączyła umowa najmu w/w lokalu , jednak z uwagi na nieregulowanie przez nią należności z tytułu czynszu, powód wypowiedział umowę najmu. Od lutego 2017 r. G. O. wraz z zamieszkującymi

z nią osobami utraciła tytuł prawny do lokalu. Pozwana nadal nie reguluje należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Na dzień 14 maja 2018 r. pozwana zalega z zapłatą kwoty 5 108,43 zł. Wobec powyższego powód wezwał pozwaną G. O. do dobrowolnego wydania lokalu, jednak bez rezultatu.

Pozwana G. O. zmarła w dniu 12.01.2019 r.

Pozostali pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019 r. pozwani M. S. i M. W. reprezentująca także małoletnich H. S., A. S. i J. S. wnieśli o oddalenie powództwa, wskazali, iż chcieliby spłacić powstałe zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie.

Pismem z dnia 14.02.2019 r. Gmina K. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda, wnosząc w przypadku orzeczenia opuszczenia lokalu mieszkalnego o nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów interwencji ubocznej i zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem (...) w miejscowości N., gm. K. oraz przynależnego do lokalu segmentu budynku gospodarczego jest Skarb Państwa. Uprawnienia właścicielskie względem przedmiotowej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa wykonuje Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w O. będący następcą prawnym (...) w W..

(dowód: wydruk KW nr (...) – k. 88 -94)

Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 2 lutego 2009 r. z(...) Oddział Terenowy w O. Gospodarstwo Skarbu Państwa w K. w/w lokal został oddany w najem G. O.. Określono w niej wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu mieszkalnego wraz z budynkiem gospodarczym. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Przewidywała możliwość wypowiedzenia przez wynajmującego najmu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat określonych w umowie co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

(dowód: kopia umowy – k. 19-20; bezsporne)

W w/w lokalu wraz z G. O. zamieszkiwał jej syn M. S. oraz jego konkubina M. W. wraz z małoletnimi dziećmi H. S., A. S. i J. S..

(dowód: zeznania pozwanego M. S. k. 96v, zeznania pozwanej M. W. k. 96-97, bezsporne)

Pozwani nie uiszczali należnego powodowi czynszu w przewidzianych w umowie terminach i wysokości.

(dowód: zeznania pozwanego M. S. k. 96v, zeznania pozwanej M. W. k. 96-97, bezsporne)

Pismem z dnia 30.10.2017 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 8 854,37 zł na która składała się m.in. kwota 6 545,05 zł z tytułu czynszu za lokal mieszkalny i budynek gospodarczy za okres od września 2016 r. do października 2017 r., wyznaczając dodatkowy 30 dniowy termin od otrzymania pisma, oraz wskazując, iż w przypadku braku zapłaty w podanym terminie zostanie wypowiedziana umowa najmu.

(dowód: pismo wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 23-24; bezsporne)

Pismem z dnia 14.12.2017 r. powód wypowiedział pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

(dowód: pismo wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 25-26, zeznania pozwanego M. S. k. 96v, zeznania pozwanej M. W. k. 96-97, bezsporne)

Pismem z dnia 14.05.2018 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 5 108,43 zł . Pismem z dnia 11.05.2018 r. powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opróżnienia lokalu mieszkalnego.

(dowód: pismo wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 27-28; pisma wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 29-31; bezsporne)

W dniu 15.06.2018 r. przedstawiciele powoda udali się do pozwanych celem odebrania przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Do przekazania nieruchomości jednak nie doszło, ponieważ drzwi do lokalu mieszkalnego były zamknięte .

(dowód: protokół – k. 32)

G. O. zmarła w dniu 12.01.2019 r.

(dowód : odpis skrócony aktu zgonu k. 73)

M. S. i M. W. są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoby bezrobotne. Obecnie M. W. odbywa staż z Urzędu Pracy w Hotelu (...) w K.. M. S. oraz M. W. korzystają systematycznie ze świadczeń (...) (...) w K.. M. S. i M. W. nie pobierają zasiłków z ZUS , renty ani emerytury.

(dowód: pismo PUP w K. – k.61; pismo (...) w K. – k. 63; pismo ZUS k. 84, zeznania pozwanego M. S. k. 96v , zeznania pozwanej M. W. k. 96-97, bezsporne)

M. W. przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 17 m² położonego w budynku nr (...) w N. , dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umową darowizny z dnia 12.04.2005r. M. W. nabyła współwłasność w 1/3 części w/w lokalu . W lokalu tym zamieszkuje jej siostra wraz z mężem i dwójką dzieci.

(dowód : akt notarialny Rep. A. nr (...) k. 95, zeznania pozwanego M. S. k. 96v , zeznania pozwanej M. W. k. 96-97)

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy się odnieść do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I wyroku o umorzeniu postępowania względem pozwanej G. O.. Zgodnie z treścią art. 355 § 1 kpc Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. O niedopuszczalności wydania wyroku w rozumieniu przepisu art. 355§1 kpc można mówić w przypadku zgonu jednej ze stron, jeżeli roszczenie będące przedmiotem postępowania ma charakter osobisty. Pozwana G. O. zmarła w dniu 12.01.2019 r., zatem mając na uwadze osobisty charakter roszczenia wyrokowanie co do osoby tej pozwanej było niedopuszczalne wobec czego postępowanie w stosunku do niej należało umorzyć .

Natomiast co do pozostałych pozwanych powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie był co do istoty bezsporny. Ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, które są wiarygodne, nie były kwestionowane przez strony i w sposób pełny wyjaśniają wszystkie okoliczności sprawy konieczne dla merytorycznego rozstrzygnięcia jak też na podstawie zeznań pozwanych M. S. i M. W. , które były spójne, logiczne i konsekwentne, zgodne z pozostałymi zgromadzonymi w sprawie dowodami.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdzie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.). Sporny lokal mieszkalny wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 11 cyt. ustawy, natomiast pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy.

Pozwani M. S. i M. W. nie kwestionowali, iż głównego najemcą G. O. łączyła z powodem umowa najmu przedmiotowego lokalu, zgodnie z którą najemca miał uiszczać na rzecz powoda czynsz w określonej wysokości. Pozwani nie kwestionowali również, że z obowiązku tego najemca wywiązywał się nienależycie, wobec czego powstało zadłużenie w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 cyt. ustawy, 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. Jak stanowi natomiast art. 11 ust. 2 pkt 2 cyt. ustawy, 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.

Powód dokonał wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu zgodnie z powyższymi przepisami.

W tym stanie rzeczy należało więc uznać, iż powód skutecznie wypowiedział pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu, a zatem korzystają oni z niego obecnie bez tytułu prawnego. To z kolei, zgodnie z art. 222 § 1 kc, uprawnia powoda do wystąpienia z roszczeniem o wydanie mu lokalu przez pozwanych. Z tych względów, uznając roszczenie powoda za uzasadnione, należało orzec jak w pkt II wyroku.

Przepis art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób, o których mowa w ust. 4 wymienionego artykułu, czyli: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) osoby obłożnie chorej, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego oraz 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwani są osobami bezrobotnymi, ani oni ani ich małoletnie dzieci nie mogą zamieszkać w innym lokalu. W szczególności w ocenie Sądu nie stoi na przeszkodzie orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego fakt, iż pozwana M. W. posiada tytuł prawny do innego lokalu – jest współwłaścicielką w 1/3 lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 17 m² położonego w budynku nr (...) w N., dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W lokalu tym o powierzchni 17 m² zamieszkuje jej siostra wraz z mężem i dwójką dzieci, brak zatem faktycznej możliwości, aby pozwana wraz z dziećmi zamieszkała w tym lokalu. W konsekwencji zgodnie z powołanym przepisem oraz art. 14 ust. 6 cyt. ustawy orzeczono o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego jak w pkt III wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, przy czym o kosztach zastępstwa procesowego rozstrzygnięto na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804)

Jak wynika z treści art. 107 kpc Sąd może także przyznać interwientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązującego do zwrotu kosztów. Sąd nie uwzględnił wniosku o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwienta kosztów procesu z uwagi na nieuwzględnienie wniosków interwencji jak też trudną sytuację materialną pozwanych.