

Sygn. akt I C 248/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2020 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Lidia Grzelak

Protokolant sądowy Olga Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2020 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. w W.

przeciwko S. P., T. P. (1), D. P. i T. P. (2)

o eksmisję

I nakazuje pozwanym S. P., T. P. (1), D. P. i T. P. (2) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi;

II ustala, że pozwanym S. P., T. P. (1), D. P. i T. P. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III zasądza od pozwanych S. P., T. P. (1), D. P. i T. P. (2) solidarnie na rzecz powoda (...) Państwowych S.A. w W. kwotę 440,00 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I C 248/20

UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe S.A. w W. wniósł o nakazanie pozwanym S. P., T. P. (1), D. P. i T. P. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w C. przy ul. (...), wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani S. P., T. P. (1), D. P. i T. P. (2) wnosili o oddalenie powództwa; na wypadek orzeczenia eksmisji wnosili o przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym nr (...) w C. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych (...) Państwowych S.A. w W. (bezsporne).

W lokalu tym na podstawie umowy najmu z 12 lipca 2005 r. zamieszkuje S. P. wraz z żoną T. P. (1) oraz synami D. P. i T. P. (2). Umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 marca 2010 r. wobec jej wypowiedzenia przez (...) Państwowe S.A. w W. z uwagi na zaległości z tytułu czynszu powyżej trzech miesięcy (umowa najmu k. 7 - 9, wypowiedzenie umowy wraz z zpo k. 10 - 11).

Obecne zadłużenie małż. P. w związku z opłatami za użytkowanie zajmowanego lokalu wynosi ponad trzydzieści tysięcy złotych, w tym 3037,77 zł z tytułu odszkodowań nie objętych dotychczas orzeczeniami oraz 28268,60 zł z tytułu należności wynikających z orzeczeń (informacja k. 64 – 70).

S. i T. małż. P. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe z synami. S. P. ma 60 lat. Jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. T. P. (1) otrzymuje emeryturę w wysokości około 1400 złotych netto. Ich synowie D. P. i T. P. (2) pracują w W.; dojeżdżają do pracy. Obaj zarabiają po około 1900 złotych netto. Łączny dochód rodziny wynosi około 5300 złotych. Koszty miesięczne utrzymania lokalu mieszkalnego wynoszą: czynsz 640,00 zł, gaz ziemny 60,00 zł, energia elektryczna 200,00 zł. D. P. i T. P. (2) ponoszą koszty dojazdu do pracy w łącznej wysokości 740,00 zł miesięcznie. D. P. ma na utrzymaniu córkę M., na którą płaci alimenty w wysokości 400,00 zł miesięcznie. Rodzina, oprócz zaległości w czynszu, ma zadłużenia z innych tytułów (pożyczki) w wysokości około 30000 złotych (zeznania pozwanych S. P. k. 59 – 60, T. P. (1) k. 60, D. P. k. 60, T. P. (2) k. 60, wywiad MOPS C. k. 58).

Zarówno S. i T. małż. P., jak i ich synom, nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego (bezsporne).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony procesu, jak również zeznań pozwanych. Sąd miał na uwadze, że co do zasady okoliczności sprawy są bezsporne pomiędzy stronami. Okoliczność, że pozwani – jak twierdzą – na własny koszt zaadaptowali część innego lokalu na pomieszczenie mieszkalne, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie ma również znaczenia kwestia obciążenia pozwanych opłatą związaną z podłączeniem lokalu do miejskiej sieci gazowniczej. Pozwani nie kwestionowali również wysokości wskazanego przez powoda ich aktualnego zadłużenia z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo (...) Państwowych S.A. w W. o nakazanie S. P., T. P. (1), D. P. i T. P. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w C. przy ul. (...), wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, zasługuje na uwzględnienie.

Ustalony w sprawie stan faktyczny podlega ocenie prawnej na podstawie regulacji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy pozwani są lokatorami w rozumieniu tejże ustawy, ponieważ ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest regularne i terminowe płacenie należnego czynszu. Zaleganie z opłatami czynszowymi uprawnia wynajmującego, a zatem w niniejszej sprawie powoda (...) Państwowe S.A. w W., do zakończenia łączącego strony stosunku prawnego poprzez wypowiedzenie umowy. Skuteczne wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w stosunku do pozwanych S. i T. małż. P. w 2010 r. Obecnie zatem pozwani małż. P. i ich synowie, zajmują lokal mieszkalny, stanowiący przedmiot postępowania, bez tytułu prawnego. Zasadnym zatem jest nakazanie pozwanym opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) w C. przy ul. (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Niewątpliwie, zadłużenie pozwanych małż. P. z tytułu czynszu w dacie wypowiedzenia umowy najmu nie było wysokie, wynosiło bowiem około 4500 złotych (k. 64), jednakże znacząco wzrosło w okresie do wytoczenia powództwa i obecnie przekracza kwotę trzydziestu tysięcy złotych. Okoliczności podnoszone przez pozwanych a dotyczące poniesienia przez nich kosztów adaptacji sąsiedniego pomieszczenia celem powiększenia zajmowanego lokalu czy też koszty związane z dokonaniem przyłączenia do sieci miejskiej gazowej nie mają, zdaniem Sądu, wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Sąd ustalił ponadto w pkt II wyroku, że żadnemu z pozwanych nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego stosownie do art. 14 cyt. ustawy.

Wskazać należy, że – co do zasady – zgodnie z art. 14 cyt. ustawy, 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.

Stosownie jednak do art. 14 ust. 7 cyt. ustawy, w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2005 r., przepisu ust. 4 artykułu 14 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Uznać zatem należy, że pozwanym S. i T. małż. P. oraz ich synom T. P. (2) i D. P. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Jednocześnie Sąd rozważył przyznanie tego uprawnienia pozwanym w trybie art. 5 kc z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego, mając nadto na uwadze, że pozwany S. P. spełnia ustawowe kryteria przyznania tego uprawnienia w rozumieniu art. 14 ust. 1 pkt 5 cyt. ustawy jako osoba posiadająca status bezrobotnego, zaś pozwana T. P. (1) z art. 14 ust. 1 pkt 4 cyt. ustawy jako emeryt. Okoliczności te, nie mogą jednak uzasadniać przyznania tym pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Wskazać należy, że – jak wynika z informacji MOPS w C. (k. 58), rodzina nie spełnia kryteriów do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Pozwany S. P. do końca 2018 r. pracował zawodowo, a zatem w tym okresie wszyscy członkowie rodziny uzyskiwali dochody. Obecnie dochód ten łącznie wynosi miesięcznie około 5400 złotych. Pomimo tego członkowie rodziny P. nie podjęli żadnych działań zmierzających do obniżenia swojego zadłużenia w stosunku do powoda (...) S.A. w W.. Nie podjęli żadnych działań zmierzających do wyjaśnienia sytuacji związanej z poniesieniem kosztów adaptacji innego pomieszczenia. Co więcej, z ich zeznań wynika, że posiadają inne zadłużenia z tytułu pożyczek, które oceniają na około 30000 złotych. Nie wyjaśnili jednak na jaki cel brali pożyczki, których też nie spłacali.

O zwrocie kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, Sąd orzekł w pkt III wyroku stosownie do art. 98 kpc. Sąd zasądził zatem od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 440,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 200,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił stosownie do § 7 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.