

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 28 czerwca 2022 r. powód, (...) W., wniósł o nakazanie pozwanym M. B. (1), A. B., M. B. (2) i N. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go powodowi, zasądzenie od pozwanej M. B. (1) na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania i orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Powód wskazał, że łączyła go z pozwanymi umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2025 r. Z tego tytułu pozwana M. B. (1) miała opłacać czynsz najmu, z czego się nie wywiązała, wobec czego powód wypowiedział pozwanym umowę najmu. Pozwani zaś, pomimo wezwania, nie opuścili zamieszkiwanego lokalu. (pozew, k. 3-v)

2. Pozwani nie zajęli stanowiska w sprawie, nie ustosunkowali się do twierdzeń powoda.

Ustalenia faktyczne

3. M. B. (1) zamieszkuje wraz z dziećmi A. B., M. B. (2) i N. B. w lokalu socjalnym nr (...) przy ul. (...) w W.. Lokal ma powierzchnię użytkową 46,08 m², składa się z pokoju, kuchni bez oświetlenia naturalnego, przedpokoju oraz łazienką bez WC, WC i korytarza. Upřednio M. B. (1) i dzieci zamieszkiwali (wszyscy jako najemcy) w tym lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu z dnia 23 lipca 2021 r., która została zawarta na czas oznaczony, do dnia 31 grudnia 2025 r.

(umowa najmu, k. 6-7; oświadczenie, k. 12; protokół czynności, k. 40)

4. W związku z brakiem dokonywania przez M. B. (1) płatności z tytułu czynszu za najem lokalu, miasto w dniu 19 listopada 2021 r. wystosowało do niej wezwanie do zapłaty zadłużenia, które według stanu na dzień 31 października 2021 r. wynosiło 1 864,78 zł. Pismo powróciło do nadawcy po podwójnej awizacji, w dniu 10 grudnia 2021 r.

(ostateczne wezwanie do zapłaty, k. 8, potwierdzenia nadania i zwrotu przesyłki, k. 8v, 10)

5. Pismem z dnia 30 marca 2022 r. miasto wypowiedziało najemcom umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w związku ze zwłoką z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu przekraczającą trzy pełne okresy płatności. Zaległość ta na dzień 28 lutego 2022 r. wynosiła 3 582,08 zł. Miasto wezwało również do dobrowolnego przekazania lokalu. Pismo, wedle jego treści, zostało skierowane osobiście do M. B. (1) oraz do niej jako przedstawicielowi ustawowemu małoletnich najemców. Miasto wysłało pismo w dwóch przesyłkach – do M. B. (1) osobiście oraz do M. B. (1) jako przedstawicielowi ustawowemu małoletnich. Obie przesyłki M. B. (1) odebrała 5 kwietnia 2022 r.

(wypowiedzenie, k. 10, potwierdzenia odbioru przesyłek, k. 10v,11)

Omówienie dowodów

6. Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów dołączonych do pozwu, których prawdziwość i autentyczność nie nasuwały wątpliwości. Ich treść nie odbiega od typowych, powszechnie stosowanych wzorów umów i dokumentów stosowanych przez (...) W. (które Sąd zna z racji sprawowanego urzędu i rozpoznawania innych tego rodzaju spraw).

Ocena prawna

7. Powództwo o opróżnienie lokalu zostało uwzględnione wyrokiem zaocznym.

Podstawa do wydania wyroku zaocznego

8. Zgodnie z art. 339 § 1 k.p.c. Sąd może wydać wyrok zaoczny na posiedzeniu niejawnym, gdy pozwany w wyznaczonym terminie nie złożył odpowiedzi na pozew. W niniejszej sprawie, odpis pozwu wraz załącznikami został doręczony pozwanym za pośrednictwem komornika w dniu 4 listopada 2022 r. (protokół, k. 40). W terminie zakreślonym przez Sąd pozwani nie złożyli jednak odpowiedzi na pozew. Tym samym zaszyły przesłanki do wydania wyroku zaocznego w niniejszej sprawie.

9. Zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, w sprawie o wydanie lokalu mieszkalnego wydanie wyroku zaocznego może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Przepisu art. 339 § 2 kodeksu postępowania cywilnego nie stosuje się. Z uwagi na to Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe, opierające się na załączonych przez powoda dowodach z dokumentów, i na tej podstawie ustalił, że pozwani zajmują lokal należący do powoda bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu lokalu socjalnego została im skutecznie wypowiedziana.

Żądanie wydania lokalu

10. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

11. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalono, że pozwani zamieszkują lokal należący do powoda bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu lokalu socjalnego została im skutecznie wypowiedziana. M. B. (1) odebrała korespondencję skierowaną do niej samej oraz (w oddzielnej przesyłce) do niej jako przedstawicielowi ustawowemu małoletnich dzieci. Z tego powodu Sąd w pkt 1 wyroku nakazał pozwanym opróżnić i opuścić lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydać go powodowi.

Orzeczenie o prawie do najmu socjalnego lokalu

12. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W myśl ust. 3 tego przepisu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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.

13. Zgodnie zaś z ust. 3 art. 14 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, obłożnie chorego, emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

14. Mając więc na względzie stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku, sygn. III CZP 11/13, iż „w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy”, Sąd zbadał przesłanki celem ustalenia uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego.

15. W przedmiotowej sprawie, zostały spełnione przesłanki obligatoryjne do przyznania lokalu socjalnego pozwanym. Pozwana M. B. (1) jest bowiem matką małoletnich pozwanych A. B., M. B. (2) i N. B., wspólnie z nimi zamieszkuje i sprawuje nad nimi opiekę. Zgromadzony w sprawie materiał dowody nie pozwala stwierdzić, by ich sytuacja

materialna pozwalała na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie lub by mogli oni zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

16. Dlatego też Sąd orzekając, że przysługuje pozwanym prawo do lokalu socjalnego jednocześnie nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego przez pozwanych do czasu złożenia przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zgodnie z dyspozycją ust. 6 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. (pkt 2 i 3 wyroku).

17. Z uwagi na ten przepis szczególny wyrokowi zaocznemu nie nadaje się rygoru natychmiastowej wykonalności z art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.

Koszty postępowania

18. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na art. 98 § 1 k.p.c. Jako że powód jest wygrywającym w niniejszej sprawie, więc to jemu przysługuje od pozwanych zwrot kosztów procesu. Z tego też względu Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 440 zł, na którą składa się opłata od pozwu (200 zł) i koszty zastępstwa procesowego (240 zł – na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych), powiększoną o odsetki ustawowe za opóźnienie. Dodatkowo pozwana M. B. (1) została obciążona kosztami w wysokości 113,32 zł tytułem zwrotu kosztów doręczenia korespondencji przez komornika określonych w postanowieniu wydanym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w dniu 18 listopada 2022 r. (k. 39) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (art. 98 § 1¹ k.p.c.).

(...)