

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 grudnia 2014 roku powódka (...) S.A. z siedzibą w K. wniosła pozew w którym żądała nakazania pozwanym T. S. (1) T. S. (2) , I. P. opuszczenia, opróżnienia i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego numer (...) będącego własnością powódki, położonego w G. przy ulicy (...). Ponadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że powódka jako spółka przejmująca jest następcą prawnym (...) S.A. z siedzibą w G. w skład której poczynając od 1993 r weszła Kopalnia (...). Pozwany zawarł z KWK (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy przy ulicy (...). Z uwagi na pozostawanie w zwłoce w obowiązku uiszczania czynszu oraz opłat dodatkowych za zajmowany lokal przez co najmniej 3 pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o wypowiedzeniu umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności powódka wypowiedziała łączącą ją z pozwaną umowę najmu. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwany nie wydał powódce przedmiotu najmu

Pozwana S. w dalszym ciągu nie płaci za korzystanie z lokalu. Pozwani T. S. (1) i T. S. (2) nie sporządzili pisemnej odpowiedzi na pozew zaś na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę dniu 09 kwietnia 2015r złożyli oświadczenia w których uznali powództwo i potwierdzili istnienie zadłużenia powstałego w latach 2010, (...) i połowie 2012r . Pozwany T. S. (1) przyznał , że zawinił i ze względu na jej trudną sytuację prosi o udzielenie mu jeszcze jednej szansy. Pozwana I. P. nie sporządziła pisemnej odpowiedzi na pozew ,ani w inny sposób merytorycznie nie odniosła się do żądania sformułowanego w pozwie , nie usprawiedliwiła też swojej nieobecności na rozprawie ani nie żądała jej odroczenia stąd na mocy art. na mocy art. 339 par 1 k.p.c sad w stosunku do tej pozwanej wydał wyrok zaoczny przyjmując za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie i w pismach procesowych doręczonych pozwanej przed rozprawą .Powiadomiona o terminie rozprawy Gmina G. nie zgłosiła swego udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego .

Sąd na podstawie zgromadzonego w sprawie i ujawnionego w toku postępowania dowodowego ustalił następujący stan faktyczny:

. Pozwany T. S. (1) wynajmowała przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu z dnia 01 czerwca 2001 . Na podstawie tej umowy powód oddał najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w stanie nadającym się do zamieszkania oraz zapewniającym sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych , a najemca w zamian zobowiązał się do uiszczania czynszu najmu wraz z pozostałymi opłatami regularnie i w pełnej wysokości do dnia 10 każdego miesiąca wraz z odsetkami w razie opóźnienia w płatności. Jako osoby uprawnione do zamieszkiwania z pozwanym wymienione zostały jego żona T. S. (2) i pasierbica I. P. . Pozwana nie wywiązywał się z nałożonego na niego w umowie obowiązku uiszczenia regularnie i w pełnej wysokości opłat czynszowych i pozostałych opłat związanych z korzystaniem z lokalu i doprowadziła do powstania zadłużenia które na dzień 31grudnia 2009r wynosiło łącznie 12.635, 48 zł w tym Pismem z dnia 26.01.2010r. P. i jego żona T. S. (2) pisemnie wezwani zostali do zapłacenia całej należności w terminie 30 dni i pouczeni o możliwości wypowiedzenia umowy i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w postaci powództwa o eksmisję .Wobec nieuiszczenia wierzytelności powódka pismem z dnia 19 marca 2010r. wypowiedziała pozwanemu T. S. (1) umowę najmu i zobowiązała do przekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego. Ostatecznie powódka skierowała sprawę na drogę postępowania sądowego i wniosła pozew o eksmisję pozwanej do sądu . Do dnia zamknięcia przewodu sądowego przedmiotowy lokal pozostawał w dyspozycji pozwanych. Pozwany T. S. (1) pracuje na umowe zlecenia jako robotnik budowlany i otrzymuje za to wynagrodzenie w kwocie 2500-3000,00 zł . Pozwana T. S. (2) nie pracuje , nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotna oczekuje na na przyznanie jej uprawnień emerytalnych , nie osiąga żadnego dochodu.

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny potwierdzony zgromadzonym w sprawie dokumentami w szczególności umową najmu lokalu z dnia 01.06.2001 r ,kartoteka mieszkaniowa(k 13) , wezwaniem do zapłaty z dnia 26.01.2010r.,

wraz z dowodem doręczenia , pismem wypowiadającym umowę najmu z dnia 19.03.2010r , pismem PUP w G. z dnia 23.02. (...), pismem z (...) w G. z dnia 27.02.2015r .Żadna ze stron niekwestionowana autentyczności dokumentów .

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie . Powód działając na mocy art 11 ust i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. „ o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego , o dodatkach mieszkaniowych „ opublikowana w Dzienniku Ustaw nr 31 poz 266 wobec zwłoki z zapłatą czynszu najmu przedmiotowego lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności i bezskuteczności pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności zasadnie wypowiedział pozwanej najem przedmiotowego lokalu. Pozwana potwierdziła fakt doręczania jej powyższych pism . Pomimo pisemnych wezwań pozwana nadal znajduje się w posiadaniu lokalu. W lokalu znajdują się wszystkie jej rzeczy osobiste. Pozwany do dnia wydania orzeczenia w sprawie posiadał władztwo nad lokalem do którego nie ma tytułu prawnego . Wiedząc o wypowiedzeniu umowy nie przekazał też lokalu do dyspozycji powoda. Zgodnie z art 675 par1 k.p.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie pogorszonym. Ponadto zgodnie z art 222 par 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 . Powódka nie określiła czy w niniejszym procesie swoje żądanie oparła na roszczeniu windykacyjnym czy też mającym oparcie w żądaniu wydania przedmiotu najmu po ustaniu umowy najmu. Podkreślić należy ,że Sąd jest związany uznaniem powództwa (art. 213 par 2 k.p.c). W oświadczeniach pozwanych o uznaniu powództwa sąd nie dopatrył się sprzeczności z zasadami współżycia społecznego ani z prawem ani by uznanie zmierzało do obejścia prawa . Sąd z urzędu ustalił przesłanki odnośnie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i na mocy art 14 cytowanej wyżej ustawy ustalił o braku uprawnienia wszystkich pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przy uwzględnieniu sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanej . Pozwani nie spełniają żadnej z przesłanek określonych w art. 14 pkt 4 cytowanej ustawy wyłączającej możliwość nieprzyznania lokalu socjalnego . Podkreślić należy , że pozwany T. S. (1) otrzymuje wynagrodzenie w kwocie około 3.000,00 zł jest w pełni sił witalnych – lat 54 i jest w stanie wynająć lokal na wolnym rynku by zaspokoić. Pozwana T. S. (2) ma lat 54 nie pracuje , nie osiąga żadnego dochodu , a mimo to nie jest zarejestrowana jako bezrobotna . z pracy zarobkowej utrzymuje się także pozwana I. S. . Łącznie pozwani , osoby dorosłe posiadają warunki bądź potencjalne możliwości do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajęcie lokalu .

Orzekając o kosztach sąd zastosował art. 98 k.p.c obciążając nimi pozwanych jako przegrywających . Na koszty postępowania złożyły się opłata od pozwu 200,00 zł i wynagrodzenie adwokata 120 ,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00zł

SSR Grzegorz Korfanty