

Sygn. akt **IC 648/18**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Rosiak-Doroz
Protokolant:	sekretarz sądowy Kamila Leśnikowska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2018 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K. – Miejskiego Zarządu (...) w K.**

przeciwko A. B., S. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. Oddała powództwo;

II. Zasądza od powoda Gminy K. – Miejskiego Zarządu (...) w K. na rzecz pozwanych A. B. i S. B. solidarnie kwotę 257,00 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Renata Rosiak-Doroz

Sygn. akt IC 648/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2018 roku Gmina K. – Miejski Zarząd (...) w K. domagała się usunięcia pozwanych A. B. i S. B. z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), mieszkanie oznaczone numerem (...) wraz ze wszystkimi rzeczami ruchomymi do nich należącymi i wydania tego lokalu powodowi oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu wg norm ustawowych. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwani związani byli z powodem umową najmu lokalu mieszkalnego. Jednakże pismem z dnia 6 listopada 2017 r. powód poinformował pozwanych o konieczności wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na fakt, że pozwani są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K.. Pismem z dnia 13 listopada 2017 r. powód Gmina K. – Miejski Zarząd (...) w K. wypowiedział umowę najmu pozwanym z miesięcznym terminem wypowiedzenia na ze skutkiem rozwiązania na dzień 31 grudnia 2017 r., a to na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie powód wskazał, że pomimo podjętych przez siebie działań, mających na celu dobrowolne przekazanie mu lokalu, jest on wciąż bezumownie zajmowany przez pozwanych (k. 3-4).

W odpowiedzi na pozew pozwani A. B. i S. B. domagali się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na ich rzecz od strony powodowej kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, że istotnie

okolniczością bezsporną jest to, że są właścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni 889 m.kw., zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 114 m.kw.. Ze względu na fakt, iż stali się współwłaścicielami przedmiotowego domu, Gmina K. odmówiła im wykupu mieszkania przy ulicy (...), co do którego mieli oni zawartą umowę najmu. Pozwani podnieśli, że dom przy ul. (...) ma dużą powierzchnię, trudno im go będzie utrzymać w należytym stanie. Wskazali także, że praca wokół domu wymaga wysiłku związanego z odśnieżaniem, dźwiganiem, koszeniem trawników, naprawą awarii we własnym zakresie. Ponadto podnieśli, że dom opalony jest węglem, co stanowi poważne utrudnienie dla pozwanych ze względu na ich stan zdrowia i podeszły wiek. Podnieśli także, że S. B. cierpi na nadciśnienie tętnicze, niewydolność serca, obturacyjny bezdech senny i nadczynność tarczycy, a pozwana leczy się psychiatrycznie i w związku z tym wymaga opieki swojego brata. Pozwani podnieśli także, że dom wymaga remontu na przeprowadzenie którego oni nie mają siły. Wskazali, że do tej pory nigdy nie zalegali z płatnościami za wynajmowany lokal (k. 53-55).

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2018 roku pozwani podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie (k. 93-94).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był pomiędzy stronami sporny

i przedstawiał się następująco:

A. B. i S. B. od 1972 r. mieszkali wraz ze swoimi rodzicami w lokalu położonym w K. przy ulicy (...) mieszkanie oznaczone numerem (...). Początkowo stroną umowy najmu byli rodzice pozwanych. W dniu 20 lipca 2001 r. pomiędzy A. B. i S. B. a Miejskim Zarządem (...) w K. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Jednocześnie od 7 sierpnia 1980 r. rodzeństwo A. B., J. B. i S. B. stali się współwłaścicielami w udziałach po 1/3 części każde z nich nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...) o pow. 889 m.kw., dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach urzędzona jest księga wieczysta o numerze (...) – na podstawie umowy darowizny z dnia 7 sierpnia 1980 roku nr Rep. A 7200/82 . W dziale trzecim przedmiotowej księgi wieczystej w dniu 30 października 2017 r. z urzędu został zamieszczony wpis ostrzeżenia o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia numer Rep. A 103702/2017 z dnia 5 września 2017 roku spadek po J. B. nabyli A. B. i S. B. po 1/2 części każde z nich.

Dowód: wyjaśnienia informacyjne pozwanej A. B. potwierdzone jej zeznaniami (k. 93-94), wyjaśnienia informacyjne pozwanego S. B. potwierdzone jego zeznaniami (k. 93-94), wydruk treści księgi wieczystej (...) (k. 13-17), umowa najmu lokalu mieszkalnego (k. 20-22).

We wrześniu 2017 roku rodzeństwo A. B. i S. B. złożyli wniosek do powoda Gminy K. – Miejskiego Zarządu (...) w K. o wykup wynajmowanego przez nich mieszkania położonego w K. przy ul. (...) oznaczonego nr 12. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego i weryfikacyjnego Gmina K. powzięła informację, że pozwani są właścicielami zabudowanej działki gruntu położonej w K. przy ul. (...). W związku z powyższym powód nie zgodził się na wykup przez pozwanych zajmowanego przez nich mieszkania. Jednocześnie pismem z dnia 13 listopada 2017 roku Gmina K. – Miejski Zarząd (...) w K. wypowiedziała pozwany A. B. i S. B., z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) z uwagi na posiadanie przez nich tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) – na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. W piśmie tym Gmina K. – Miejski Zarząd (...) w K. wskazała, że rozwiązanie stosunku prawnego nastąpi po upływie okresu wypowiedzenia, który upływa w dniu 31 grudnia 2017 roku. W piśmie zawierającym wypowiedzenie umowy najmu pozwani zostali również wezwani do dobrowolnego opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu. Pomimo wezwania pozwani do czasu wyrokowania w sprawie zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny. Od 1 stycznia 2018 roku, w związku z bezumownym korzystaniem z lokalu położonego w K. przy ul. (...), pozwani płacą powodowi odszkodowanie.

Dom przy ul. (...) nie ma bieżącej wody, jest wprawdzie studnia na podwórku, jednakże często nie ma w niej wody bądź też jej poziom jest bardzo niski. Dom pozwanych ogrzewany jest węglem, wymaga gruntownego remontu.

Dowód: pismo z dnia 6 listopada 2017 roku z Wydziału Mieszkalnictwa UM w K. do Dyrektora (...) w K. (k. 19), wypowiedzenie umowy najmu lokalu z dnia 13 listopada 2017 roku (k. 18), wyjaśnienia informacyjne pozwanej A. B. potwierdzone jej zeznaniami (k. 93-94), wyjaśnienia informacyjne pozwanego S. B. potwierdzone jego zeznaniami (k. 93-94).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów oraz zeznań stron. Żadne z przeprowadzonych dowodów nie były kwestionowane, Sąd również nie znalazł podstaw, aby odmawiać im wiarygodności.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo Gminy K. – Miejskiego Zarządu (...) w K. nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie pozwanych z Gminą K. – Miejskim Zarządem (...) w K. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) zawarta w dniu 20 lipca 2001 roku. Od 1980 roku pozwani byli właścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). O fakcie tym powódca Gmina K. Miejski Zarząd (...) powzięła wiadomość dopiero na skutek prowadzonego przez nią postępowania wyjaśniającego w związku ze złożeniem przez pozwanych A. B. i S. B. wnioskiem o wykup zajmowanego przez nich mieszkania komunalnego wiosną 2017 roku. Z uwagi na fakt, że pozwany przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, powódka pismem z dnia 17 listopada 2017 roku wypowiedziała pozwanym umowę najmu z dnia 20 lipca 2001 roku z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, którego termin został określony przez powoda na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zmiennego. Jednocześnie z art. 2 ust. 6 cyt. ustawy wynika, że lokal zamienny jest to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie same urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m.kw. powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m.kw. tej powierzchni.

W okolicznościach niniejszej sprawy warunki określone przepisem art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie zostały względem pozwanych spełnione, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 13 listopada 2017 roku zostało dokonane w sposób nieprawidłowy, stąd żądanie eksmisji A. B. i S. B. z zajmowanego lokalu przy ul. (...) nie mogło zostać uwzględnione. Oczywiście okolicznością bezsporną jest fakt, że pozwani są właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w K. przy ul. (...) 333. Zdaniem Sądu jednak budynek ten nie spełnia wymogów lokalu zamiennego względem mieszkania komunalnego położonego przy ul. (...). W domu na ul. (...) nie ma bieżącej wody. Na podwórku jest studnia, w której jednak często brakuje wody, szczególnie latem przy upałach. Dom jest ogrzewany węglem, który trzeba do domu nanieść i dopiero nim napalić. Tymczasem, co jest okolicznością objętą notoryjnością sądową, mieszkanie komunalne przy ul. (...) posiada bieżącą wodę i ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Przepis art. 2 ust. 6 cyt. ustawy wymaga, by lokal zamienny wyposażony był w co najmniej takie same urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal dotychczasowy. Zdaniem Sądu brak bieżącej wody w domu na ul. (...) powoduje, że nie może być mowy, iż lokal ten spełnia wymagania lokalu zamiennego. Także brak ogrzewania dostarczanego w sposób stały, powoduje w ocenie Sądu, że dom którego właścicielami są pozwani nie spełnia wymogu stawianego lokalowi zamiennemu – posiadania co najmniej takich samych urządzeń technicznych jak lokal dotychczasowy.

Wskazać należy, że Sąd ustalając stan techniczny domu pozwanych, a tym samym spełnienie warunków z cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oparł się na twierdzeniach A. B. i S. B.. Powód w tej sprawie nie wykazał okoliczności przeciwnych, nie udowodnił, by dom pozwanych był o innym, wyższym standardzie co powodowałoby odmienną ocenę stanu faktycznego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania, zawarte w punkcie II wyroku zostało wydane zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Stosownie zaś do treści art. 99 k.p.c., stronom reprezentowanym przez radcę prawnego lub rzecznika patentowego oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Koszty procesu, które ponieśli pozwani w niniejszej sprawie wynoszą 257,00 złotych i składają się na nie: wynagrodzenie dla reprezentującego pozwanych fachowego pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 240,00 zł ustalone w oparciu o § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. poz. 1800) oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł, i taką też kwotę należało zasądzić od powoda Gminy K. – Miejskiego Zarządu (...) w K. na rzecz pozwanych A. B. i S. B., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSR Renata Rosiak – Doroz

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda – T. Z. wraz z pouczeniem o sposobach i terminach wniesienia apelacji.