

UZASADNIENIE

Powódka Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. Oddział (...) w S. wniosła pozew przeciwko M. J. (1), K. J. oraz A. J. (1) o nakazanie pozwanym, aby opróżnili i wydali w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) w budynku nr (...), orzeczenie na rzecz uprawnionych prawa do lokalu socjalnego a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wedle norm przypisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwani zajmowali lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 2 stycznia 1998 r., który został przyznany M. J. (1).

Z uwagi na uchylanie się od ponoszenia opłat za używanie lokalu, pismem z dnia 27 lipca 2011 r. wystosowano do pozwanych M. J. (1) oraz K. J. zamiar wypowiedzenia umowy najmu. Pismo to zostało przez pozwanych odebrane 2 sierpnia 2011 r. Ze względu na to, że pozwani nie spłacili należności w wyznaczonym przez powoda terminie, dnia 8 listopada 2011 r. została wypowiedziana umowa najmu lokalu mieszkalnego wobec M. J. (1). Wobec K. J. wypowiedziano umowę najmu z równoczesnym wezwaniem do opróżnienia lokalu mieszkalnego pismem z dnia 3 września 2012 r.

W dniu 17 listopada 2015 r. po stronie powoda do postępowania przystąpiła Gmina G. jako interwenient uboczny, podnosząc, że prawomocny wyrok Sądu w zakresie orzeczenia uprawnienia pozwanych do lokalu mieszkalnego wywoła konsekwencje odnośnie praw i obowiązków Gminy G..

Na rozprawie, która odbyła się 20 stycznia 2016 r. pozwana M. J. (1) oświadczyła, iż chciałaby przedmiotowy lokal utrzymać. Wskazała, że po piśmie otrzymanym w 2011 r. pozwani uiścili częściowo należność. Jako powód zaległości w spłacie należności na rzecz powoda wskazano, zbyt niskie zarobki. M. J. (1) wskazała, że jej mąż pracuje w szkole jako nauczyciel na pół etatu i za poprzedni miesiąc dostał 700 zł wynagrodzenia, a ona sama pracuje na podstawie umowy zlecenia i jej wynagrodzenie uzależnione jest od ilości przepracowanych godzin, a w poprzednim miesiącu zarobiła 700 zł. Pozwana wskazała, że córka A. na stałe mieszka z nimi i jest u nich zameldowana, ale teraz wyjechała za granicę.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), stanowi własność Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział (...) w S.. Najemcą w/w lokalu mieszkalnego, na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 1998 roku była M. J. (1). W przedmiotowym lokalu razem z M. J. (2) mieszkał także jej mąż K. J. oraz ich córka A. J. (1).

Dowód: kopia umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 9.

W związku z pozostawianiem przez najemców w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za użytkowanie wynajętego lokalu, które przekroczyły co najmniej dwa pełne okresy płatności powódka pismem z dnia 27 lipca 2011 r. wystosowała do pozwanych M. J. (1) oraz K. J. zamiar wypowiedzenia umowy najmu, z równoczesnym wezwaniem do zapłaty zadłużenia, które na dzień 27 czerwca 2011 r. wyniosło 2.638,51 zł, w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Dowód: kopia kartoteki finansowej lokalu k. 6-8, zamiar wypowiedzenia umowy najmu wraz z potwierdzeniami odbioru k. 20-23.

Następnie w piśmie z dnia 8 listopada 2011 r. powódka wypowiedziała pozwanej M. J. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego ze skutkiem natychmiastowym. Wobec K. J. wystosowano wypowiedzenie umowy najmu z równoczesnym wezwaniem do opróżnienia lokalu mieszkalnego pismem z 3 września 2012 r.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu oraz wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego k. 11-16.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział (...) w S. okazało się zasadne.

Pierwotną kwestią w niniejszej sprawie było ustalenie podstawy prawnej zgłoszonego powództwa. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z eksmisją z lokalu należącego do dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Kwestie związane z udostępnianiem takich lokali i zasadami ich opróżniania reguluje ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustawa powierza Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (w skrócie WAM, będącej państwową osobą prawną z siedzibą w W. i oddziałami terenowymi) - prawo dysponowania i gospodarowania gruntami, budynkami i lokalami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, będącymi w gestii Wojska Polskiego. Organy Agencji zajmują się m.in. przydzielaniem mieszkań i zawieraniem umów najmu lokali. Ustawa odróżnia "kwatery stałe", będące samodzielными lokalami mieszkalnymi przyznawanymi żołnierzom zawodowym w służbie stałej (art. 21 ust. 2, art. 22) od "innych lokali mieszkalnych", które mogą być przyznawane także innym osobom (tj. nie będącym żołnierzami w służbie stałej). Zgodnie z art. 29a ustawy do osób innych niż żołnierze zawodowi, które zajmują lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym i internatowym Agencji, w zakresie nieuregulowanym w ustawie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.8)). Natomiast w myśl art. 29b 1 - osoby inne niż żołnierze zawodowi, które zamieszkują kwatery albo inne lokale mieszkalne, są obowiązane do ich opróżnienia w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania właściwego dyrektora oddziału regionalnego. Przepis art. 41 ust. 5 stosuje się odpowiednio. W przypadku nieopróżnienia lokalu mieszkalnego w ustalonym terminie, dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, a w przypadkach, o których mowa w art. 45 ust. 3, również o wezwanie gminy do udziału w postępowaniu.

Tak więc podstawą prawną żądania zgłoszonego przez powódkę w niniejszej sprawie jest art. 29a i 29b 1 ustawy w zw. z art. 678 kc.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) pozostaje w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz że pozwani zajmują ten lokal, a nadto, że pozwani zalegają z zapłatą czynszu za więcej niż dwa pełne okresy płatności. Okoliczność ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Zgodnie z art. 23a do osób innych niż żołnierze zawodowi, które zajmują lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym Agencji, w zakresie nieuregulowanym w ustawie mają zastosowanie przepisy k.c. Zatem w myśli wyżej cytowanych wyżej przepisów droga sądowa w niniejszej sprawie jest dopuszczalna.

Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej pomiędzy M. J. (1) a Agencją Mienia Wojskowego, lokal mieszkalny został oddany pozwanym do używania przez czas nieoznaczony, a pozwana zobowiązana była do uiszczenia opłat za używanie lokalu. Pomędzy stronami powstał stosunek najmu. Zgodnie z art. 672 kc jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Stosując przepisy kodeksu cywilnego Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wezwała pozwanych do zapłaty zadłużenia powstałego z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) w terminie miesięcznym od daty otrzymania pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. W związku z powyższym pismami z 27 lipca 2011 r. wystosowano do M. J. (1) i K. J. zamiar wypowiedzenia umowy najmu. Pisma zostały doręczone 8 sierpnia 2011 r. Pismem z dnia 8 listopada 2011 r. Agencja Mienia Wojskowego wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. na podstawie art. 687 k.c. wobec M. J. (1). W stosunku do K. J. Agencja wystosowała wypowiedzenie umowy najmu z jednoczesnym wezwaniem do opróżnienia lokalu mieszkalnego pismem z dnia 3 września 2012 r. Również w piśmie z dnia 3 września 2012 r. wezwano M. J. (1) oraz A. J. (2) do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego. Pozwani utracili tym samym tytuł prawny do lokalu, a zatem Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. może domagać się jego wydania.

Uwzględniając powództwo powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. poprzez nakazanie pozwanym wydanie powódce pozostającego w jej zasobach lokalu mieszkalnego Sąd jednocześnie orzekł, iż przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów gminnych. Przepisy art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) stanowią podstawę prawną do nałożenia na gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie, której sąd nakazał opróżnienie lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Na podstawie art. 45 ust. 3 dyrektor oddziału regionalnego występuje do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz o orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwanym przysługiwało prawo do uzyskania lokalu socjalnego z zasobów Gminy G., dlatego Sąd nakazując pozwanym, aby wydali powódce lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), jednocześnie orzekł, iż przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – punkt II wyroku. Obowiązek Sądu w tym zakresie jednoznacznie wynika z treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw. Wysokość kosztów należnych powodowi w niniejszej sprawie wyniosła 200 złotych, na co składa się opłata od pozwu.

Pełnomocnik interwenienta ubocznego nie złożył wniosku o zasądzenie na rzecz interwenienta kosztów interwencji oraz kosztów zastępstwa procesowego. Sąd zaś o kosztach należnych stronie reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika przyznaje koszty od strony przeciwnej tylko wtedy, gdy taka strona złoży wniosek o ich zwrot najpóźniej do zamknięcia rozprawy. W przeciwnym razie roszczenie o ich zwrot wygasa (art. 109 kpc). W związku z powyższym więc Sąd nie orzekł o kosztach należnych interwenientowi, albowiem brak było wniosku w tym zakresie.

SSR Aneta Iglewska-Wilczyńska

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...) K. J.,

3. (...)

G., (...)

(...)