

UZASADNIENIE

Powód Gmina O. Zakład (...) w O., wniósł o nakazanie pozwanych: A. P. (1), P. N., aby opróżnili, opuścili oraz wydali powodowi lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...). Nadto, wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 10 lutego 2011 r. lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) został wynajęty A. P. (1), A. P. (2), H. P. (1), P. K., J. N., K. N. oraz P. N. na okres jednego roku, tj. do dnia 10 lutego 2012 r. Z uwagi na zaległości czynszowe wniosek dotyczący przedłużenia umowy najmu został rozpatrzony negatywnie. Nadto w dniu 10 lutego 2012 r. zmarł A. P. (2). Powód wskazywał, że P. K. zrezygnowała z przedmiotowego lokalu socjalnego, zaś H. P. (1) jest zameldowana na pobyt stały w (...). Aktualnie lokal zajmują wyłącznie pozwani. Powód podał, że pozwani nie wydali lokalu, nie uregulowali zaległości pomimo wezwań i informacji ze strony powoda. Nadto pozwani nadal mieszkają w lokalu nie wnosząc wymaganych opłat za korzystanie z niego. Pozwani do chwili obecnej nie podjęli żadnych czynności celem uregulowania zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu wobec powoda, które na dzień 28 lutego 2017 r. wynosiły 25.302,13 zł.

Pozwana A. P. (1) nie złożyła odpowiedzi pisemnej na pozew. Na rozprawie w z dnia 02 sierpnia 2017 r. wniosła o oddalenie powództwa. Wyjaśniła, że od 2009 r. mieszkają w przedmiotowym lokalu wraz z konkubentem. Jednocześnie wskazywała, że umowa najmu zawarta była na wymienione w pozwie osoby, jednak rodzice A. P. (2) i H. P. (1) nie mieszkali w przedmiotowym lokalu od początku bowiem wprowadzili się do wybudowanego domku na działkach. Obecnie dzieci również nie mieszkają w mieszkaniu przy ul. (...) w O., bowiem pozwanych pozbawiono władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi. Pozwana podała również, że od 2015 r. toczyło się przeciwko niej postępowanie komornicze. Sytuacja ekonomiczna pozwanych była ciężka, pozwany wykonywał tylko pracę dorywczą. Ponadto również rodzice pozwanej znajdowali się w trudnej sytuacji ekonomicznej, nadto matka pozwanej cierpiała na schizofrenię. Strona pozwana A. P. (1) podała, że od maja 2017 r. do lipca 2017 r. wykonywała pracę przy robotach publicznych. Z uwagi na pogarszający się stan zdrowia pozwana nie podjęła zatrudnienia w pełnym wymiarze czasu pracy, jednak jak wskazała otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 100 zł za okresowe sprzątnięcie. Pozwana podała, że nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych, jednak chce podjąć stałe zatrudnienie. Nadto podała, że nie korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy (...) z uwagi na pozbawienie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi dziećmi. Wskazała, że małoletnia J. N. została adoptowana przez rodzinę z W.. Natomiast małoletni K. N. od 2012 roku przebywa w domu dziecka, którego prawnym opiekunem jest wychowawczyni domu dziecka M. R..

Pozwany P. N. na rozprawie w dniu 06 grudnia 2017 r. podtrzymał stanowisko i wnioski pozwanej, wnosząc również o oddalenie powództwa. Dodatkowo wyjaśnił, że pracuje dorywczo z czego otrzymuje dochody w wysokości od 800 zł do 1.300 zł. Pozwany zadeklarował, iż od stycznia 2018 r. będzie pracował na cały etat za wynagrodzeniem w wysokości kwoty najniższej krajowej, wobec czego wnosi o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił, co następuje:

Pismem z dnia 01 lutego 2011 r. powód skierował H. P. (1), A. P. (2), A. P. (1), P. K., J. N., K. N. oraz P. N. do podpisania umowy najmu lokalu socjalnego położonego w O. przy ul. (...).

(dowód: skierowanie z dnia 01.02.2011 k.5)

W dniu 10 lutego 2011 r. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powodem a H. P. (1), A. P. (2), A. P. (1), P. K., J. N., K. N. oraz P. N. na czas oznaczony, na okres 1 roku, tj. do dnia 10 lutego 2012 r.

Pozwani zobowiązani byli uiszczać na rzecz powoda kwotę 195,49 zł miesięcznie z tytułu najmu lokalu.

(dowód: umowa najmu k. 6-8)

Pozwana H. P. (2) pismem z dnia 01 kwietnia 2014 r. zawiadomiła powoda o rezygnacji z najmu lokalu położonego w O. przy ul. (...). Z uwagi na fakt przebywania na pobyt stały w Domu Pomocy Społecznej (...) w O..

(dowód: pismo z dnia 01 kwietnia 2014r. k.14)

Pismem z dnia 10 kwietnia 2013 r. powód poinformował H. P. (1), że rezygnacja z najmu przedmiotowego lokalu została przyjęta z dniem 1 kwietnia 2014 r. Jednocześnie powód poinformował, że lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego, a Społeczna Komisja do Spraw Mieszkań Komunalnych negatywnie zaopiniowała przedłużenie umowy najmu lokalu położonego w O. przy ul. (...) z uwagi na zaległości czynszowe.

(dowód: pismo z dnia 10.04.2013 r. k.9, potwierdzenie doręczenia k.10-10v.)

Pismem z dnia 22 marca 2013 r. P. K. oświadczyła powodowi o rezygnacji z najmu mieszkania położonego w O. przy ul. (...).

(dowód: pismo z dnia 22.03.2013 r. k. 12)

Powód pismem z dnia 17 kwietnia 2013 r. poinformował P. K. o przyjęciu rezygnacji z przedmiotowego lokalu.

(dowód: pismo z dnia 17.04.2013 r. k.11)

Powód pismem z dnia 13 kwietnia 2012 r. poinformował pozwaną A. P. (1) o negatywnym zaopiniowaniu wniosku w sprawie przedłużenia umowy najmu na zajmowany lokal socjalny położony w O. przy ul. (...).

(dowód: pismo z dnia 13.04.2012 r. k.13)

Powód sporządził zawiadomienie, że od dnia 01 marca 2012 r. miesięczne należności za lokal wynosiły 320,05 zł.

(dowód: zawiadomienie k.16, potwierdzenie doręczenia k. 17-17v.)

Powód pismem z dnia 16 grudnia 2016 r. zawiadomił pozwanych o zmianie stawek opłat.

(dowód: pismo z dnia 16.12.2016 r. k.18)

Pismem z dnia 07 marca 2017 r. powód zawiadomił pozwanych, że według stanu na dzień 28 lutego 2017 r. zaległości czynszowe i z tytułu opłat eksploatacyjnych wynoszą kwotę 25.302, 13 zł plus odsetki ustawowe do dnia zapłaty.

(dowód: saldo lokalu przy ul. (...) k.19)

Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 05 marca 2012 r. w sprawie sygn.akt III Nsm 60/12 postanowił pozbawić pozwanych A. P. (1) oraz P. N. władzy rodzicielskiej nad ich małoletnimi dziećmi J. N. oraz K. N..

(dowód: postanowienie w sprawie sygn. akt III Nsm 60/12 z dnia 05 marca 2012 r. k.58)

Pozwany P. N. i A. P. (1) nie figurują w rejestrze osób bezrobotnych Miejskiego Urzędu Pracy w O.. Nadto z zaświadczenia sporządzonego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w G. wynika, że pozwania nie są uprawnieni do świadczeń emerytalno- rentowych, natomiast pozwany P. N. nie pobiera renty i emerytury. Ponadto pozwani nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej.

(dowód: zaświadczenie (...) w O. z dnia 27.06.2017 r. k. 41, zaświadczenie ZUS k.42-43, zaświadczenie z MOPS w O. k.45)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez strony postępowania dokumentów, których prawdziwość nie została zakwestionowała w toku procesu oraz na podstawie informacji uzyskanych z Miejskiego (...) w O. oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w O.. Sąd oparł się również na informacyjnym wysłuchaniu pozwanej A. P. (1), którym dal wiarę w całości. Powód nie zaprzeczył informacjom pozwanych odnośnie ich aktualnej sytuacji materialnej, mieszkaniowej i zdrowotnej.

W przedmiotowej sprawie bezspornym był fakt, iż lokal mieszkalny objęty żądaniem pozwu i zajmowany przez pozwanych A. P. (1) i P. N. stanowi własność powoda. Pozwani nie zaprzeczyli również, że zajmują lokal należący do powoda bez tytułu prawnego. Jednocześnie nie zaprzeczyli kwocie zaległości pieniężnej względem powoda z tytułu należności odszkodowawczych i z tytułu eksploatacji za zajmowany lokal powoda.

W przedmiotowej sprawie umowa najmu zawarta była z pozwanymi na czas określony, tj. do dnia 10 lutego 2012 r. Od tej daty pozwani bezumownie korzystają z przedmiotowego lokalu. Od chwili zawarcia umowy nie opłacali czynszu, a później po zakończeniu umowy odszkodowania za jego zajmowanie i innych należnych powodowi świadczeń. Sąd ustalił powyższą okoliczność jako bezsporną. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Pozwani do tej pory nie wydali zajmowanego przez nich bez tytułu prawnego lokalu powodowi.

Jak zostało wskazane przez pozwaną A. P. (1) przedmiotowy lokal faktycznie zamieszkiwany był przez samą pozwaną oraz pozwanego P. N..

Zgodnie z treścią art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, do pozwanych jako byłych lokatorów znajdują zastosowanie przepisy przedmiotowej ustawy.

Chociaż sytuacja ekonomiczna pozwanych A. P. (1) i P. N. była trudna, to w znacznej mierze spowodowane to było ich zaniedbaniami. Dopiero po wniesieniu przeciwko nim powództwa pozwani zaczęli starać się o bardziej regularne dochody czy podjęcie stałej pracy. Natomiast pozwany P. N. wykonywał jedynie dorywcze prace. W okresie od maja do lipca pozwana A. P. (1) była zatrudniona w robotach publicznych. Nadto pozwana otrzymywała wynagrodzenie w kwocie 100 zł za pracę dorywczą w postaci sprzątania. Dodatkowo pozwani nie są zarejestrowani w Miejskim Urzędzie Pracy w O. jako osoby bezrobotne, nie pobierali też zasiłków z pomocy społecznej. Pozwana podała, że od dnia 12 października 2017 r. podjęła prace społeczno-użyteczne w przedszkolu, gdzie została zatrudniona na pół etatu na stanowisku pomocy z możliwością przedłużenia umowy. Z wynagrodzenia potrącane są pieniądze z tytułu zadłużenia. Ponadto pozwana A. P. (1) podała, że z otrzymanego wynagrodzenia będzie dokonywała opłat za zaległy czynsz. Natomiast pozwany P. N. wskazał, że jego nakłady na gospodarstwo domowe pochodzą z prac dorywczych, z których się utrzymuje. Jednocześnie zostało wskazane, że pozwany od stycznia 2018 roku będzie zatrudniony na umowę o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy z wynagrodzeniem pensji najniższej krajowej. Podkreślił, że żadnego innego lokalu nie posiadają z pozwaną, dlatego deklarują chęć dokonania spłaty zadłużenia przedmiotowego lokalu. Pozwani, jak wynika z ich zeznań, nie spełniają więc kryteriów wymienionych w art.14 cytowanej ustawy do przyznania im lokalu socjalnego. Co więcej, ich zeznania pozwalają na przyjęcie, że kontynuowanie przez nich zatrudnienia umożliwi im wynajęcie przynajmniej pokoju do zamieszkania na warunkach rynkowych. Oboje pozwani są osobami dorosłymi, zdrowymi, w średnim wieku, nie mającymi żadnych dodatkowych zobowiązań i nikogo na utrzymaniu. Wobec powyższego za zasadne w świetle treści art. 675 kc należy zatem uznać roszczenie powoda o nakazanie pozwanym A. P. (1) i P. N. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w O., o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Sąd orzekł o kosztach procesu zgodnie z art. 102 k.p.c. odstępując od obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda, mając na uwadze wysokość długu pozwanych z tytułu zaległości czynszowych oraz z uwagi na krótki obecnie okres ich w miarę regularnego zatrudnienia, a w związku z tym i otrzymywanych dochodów, które zresztą będą musieli przeznaczyć na wynajem pomieszczenia nadającego się do zamieszkania.

SSR Marta Orłowska