

Sygn. akt I C 2192/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Leszkiewicz

Protokolant: S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 marca 2017 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **H. K. i W. P.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym H. K. i W. P., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w S.;

II. orzeka, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania;

V. wyrok w stosunku do pozwanej H. K. jest zaoczny.

Sygn. akt I C 2192/16

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w dniu 11.08.2016 r. wniósł pozew przeciwko pozwanej H. K. i pozwanemu W. P. o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Powód wniósł ponadto o zasądzenie kosztów postępowania wraz z wyodrębnioną kwotą kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, iż pismem z dnia 15.06.2009 r. wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego. Od dnia 3.09.2009 r. pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pomimo wezwania do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi przedmiotowego lokalu pozwani nie zastosowali się do żądania powoda.

Pozwany W. P. na rozprawie w dniu 9.03.2017 r. zgodził się z powództwem, wskazał, iż jego matka pozwana H. K. wie o niniejszej sprawie.

Pozwana H. K. prawidłowo wezwana na termin rozprawy, nie stawiała się na rozprawę wyznaczoną na dzień 9.03.2017 r., nie złożyła żadnych wyjaśnień, odpowiedzi na pozew, ani też nie żądała przeprowadzenia rozprawy w jej nieobecności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana H. K. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. z powodem w dniu 4.06.1981 r. 9poprzednio ul. (...)). Aneksem z dnia 1.02.2005 r. zostały zmienione dane w zakresie aktualnego nazwiska pozwanej oraz nazwy ulicy.

dokumenty w aktach lokalowych

Pismem z dnia 15.06.2009 r. powód wypowiedziała pozwanej H. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, powołując się na przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów. W piśmie tym bieg wypowiedzenia został określony od dnia 1.08.2009 r. do 31.08.2009 r. Jako przyczyna wypowiedzenia została wskazana zwłoka z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i zaległość z tytułu opłat w wysokości 5.824,75 zł. Między powodem a H. K. wygasła umowa najmu.

Wypowiedzenie poprzedzone było wezwaniami do zapłaty zaległości z informacją o zamiarze wystąpienia na drogę sądową.

dowód: k. 3 - wypowiedzenie oraz dokumenty w aktach lokalowych

W lokalu mieszkalnym położonym przy ulicy (...) w S. zamieszkuje H. K. wraz z synem W. P..

bezsporne, a nadto: k. 4 - oświadczenie, k. 34 - zaświadczenie z Urzędu Miejskiego w S.

H. K. i W. P. nie korzystają z pomocy socjalnej, nie są osobami niepełnosprawnymi. H. K. pobiera świadczenie rentowe z ZUS O/S. w wysokości 823,08 zł netto po potrąceniach. W. P. nie pracuje i od 2006 r. nie składał w Urzędzie Skarbowym informacji o dochodach.

dowód: k. 32 - zaświadczenie z (...) do spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S., k. 57 - zaświadczenie z ZUS, k. 59 - zaświadczenie z (...), k. 61, 62 - zaświadczenia z PUP, k. 64 - pismo z US, k. 84 - zeznania pozwanego W. P. złożone na rozprawie w dniu 9.03.2017 r. (00:07:05)

Na mocy uchwały obowiązującej na dzień wniesienia pozwu nr XX/294/12 Rady Miejskiej w S. z dnia 28.03.2012 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta S., na terenie Gminy Miejskiej S., lokal socjalny wynajmuje się osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki: są członkami wspólnoty samorządowej miasta; nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, uzyskują dochody nie przekraczające 85% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, 65 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych na 1 członka gospodarstwa domowego, 45 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

dowód: k. 38 - 54 - uchwała

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Należy zauważyć, iż strony: powoda i pozwaną H. K. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Z uwagi na niepłacenie przez pozwaną opłat czynszowych, wypowiedzeniem dnia z 31.08.2009 r. doszło do rozwiązania przedmiotowej umowy. Rozwiązanie umowy poprzedzone było wezwaniem do zapłaty zaległości, przekraczających należność za trzy miesiące z tytułu opłat za czynsz i media. wypowiedzenie było skuteczne i nie kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Zatem pozwana H. K. i jej syn W. P. zamieszkują w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego.

Powodowi, jako właścicielowi przedmiotowego lokalu, przysługiwało zatem roszczenie z art. 222 § 1 k.c. o wydanie tego lokalu.

W tej sytuacji należało orzec jak w pkt I wyroku i nakazać pozwanym by opróżniła, opuściła i wydała powodowi przedmiotowy lokal mieszkalny.

Z uwagi na charakter niniejszej sprawy, zastosowanie znajduje tu ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Na podstawie art. 14 ust. 1 przedmiotowej ustawy, sąd orzeka w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu (bądź jego braku) do lokalu socjalnego wobec osób, które są zobowiązane do opróżnienia lokalu, z tym że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego co do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ww. ustawy, między innymi co do emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej.

Pozwana H. K. jest rencistką i otrzymuje netto po potrąceniach 823,08 zł renty, ponadto pozwany W. P. nie pracuje i zgodnie z zaświadczeniem z Urzędu Skarbowego nie rozliczał się z podatku dochodowego od 2006 r. Zatem według rachunku matematycznego pozwani spełniają kryterium do otrzymania lokalu socjalnego w świetle uchwały powoda w zakresie przyznawania lokali mieszkalnych w tym socjalnych (prowadządwuosobowe gospodarstwo i dochód na jedną osobę nie przekracza 65 % najniższej emerytury).

Z tych też względów Sąd orzekł jak w pkt II wyroku, a w konsekwencji, w oparciu o przepis art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) - wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu zaproponowania pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II i III wyroku).

Z uwagi na trudną sytuację majątkową, materialną i życiową pozwanych w ocenie Sądu w sprawie znalazły zastosowanie przesłanki z art. 102 k.p.c. do nieobciążania pozwanych kosztami postępowania (pkt IV wyroku).

W myśl art. 339 § 1 kpc jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się z prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości, albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (art. 339 § 2 kpc).

W niniejszej sprawie pozwana H. K. nie stawiała się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę. Nie ustosunkowała się również na piśmie do żądań pozwu. Tym samym zaistniały podstawy do wydania wyroku zaocznego co do niej o czym orzeczono w pkt. V wyroku.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak sentencji.