

Sygn. akt I C 139/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: starszy sekretarz sądowy M. K.

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko W. T. (1)

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu W. T. (1), aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Miastu S. lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S.;

II. orzeka, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu pierwszego wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 480,00 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 139/17

UZASADNIENIE

Powód Miasto S., reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł pozew przeciwko W. T. (1) o nakazanie pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że pismem z dnia 2.10.2013 roku wypowiedział najemcy J. M. – teściowi pozwanego - umowę najmu lokalu mieszkalnego. J. M. zmarł w dniu 1.12.2013 r. W. T. (1) zwrócił się pismem z dnia 3.12.2015 r. do Miasta S. z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym teściu. Miasto S. poinformowało pozwanego, iż mając na względzie okoliczność utraty przez J. M. tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, w chwili śmierci nie był najemcą lokalu. Zatem nie ma możliwości prawnych zawarcia z W. T. (1) umowy najmu przedmiotowego lokalu. Pozwany od dnia 02.12.2013 roku zajmuje lokal stanowiący własność powoda bez tytułu prawnego.

Pozwany W. T. (1) w odpowiedzi na pozew oświadczył, że chciałby pozostać w spornym lokalu mieszkalnym, a jeżeli to nie jest możliwe wniósł, o przydzielenie mu innego lokalu. Nadto wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu jego teściowi J. M. nastąpiło z uwagi na istniejące wówczas zadłużenie w wysokości 1.100,00 zł. Teść w lokalu przy ul. (...) zamieszkiwał 60 lat, natomiast on od lat 80-tych bez przerwy. Zadłużenie to zostało uregulowane przez

pozwanego i aktualnie nie ma żadnych zaległości. Pozwany podał, że jest osobą przewlekle chorą, albowiem od 1975 r. leczy się na zapalenie wątroby i jest nosicielem wirusa (...). Nadto cierpi na chorobę wrzodową żołądka oraz po wypadku samochodowym, ma uszkodzony kręgosłup. W związku z tym zostało wydane orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. W 2008 r. złożył wniosek o przydział lokalu komunalnego, jednak z uwagi na zbyt wysokie zarobki, nie został wpisany na listę oczekujących.

Pozwany na rozprawie oświadczył, że nie zgadza się z żądaniem eksmisji. Wskazał, że nie ma środków finansowych na wynajęcie mieszkania oraz, że w 2016 r. ponownie złożył wniosek o przydział lokalu, który nie został rozpoznany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16.03.1999 roku między Zarządem (...) w S., a J. M. (jajko najemcą) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...).

(dowód w aktach lokalowych: umowa najmu z dnia 16.03.1999 roku)

W dniu 06.03.2003 roku w lokalu położonym w S. przy ul. (...) został zameldowany na pobyt stały W. T. (1).

(dowód: w aktach lokalowych: potwierdzenie zameldowania na pobyt stały z dnia 06.03.2003r.).

Pismem z dnia 28.08.2013 r. J. M. – teść powoda - został wezwany do zapłaty kwoty 984,53 zł i uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

(dowód w aktach lokalowych: pismo z dnia 28.08.2013 roku)

Pismem z dnia 02.10.2013 roku Miasto S. wypowiedziało J. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S. podając jako przyczynę wypowiedzenia zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy. W piśmie wskazano, że zadłużenie na dzień 30.09.2013 roku wyniosła 1.128,71 zł. Wskazano również, że bieg wypowiedzenia rozpoczyna się 1.11.2013 roku, a kończy w dniu 30.11.2013 roku.

Pismo to zostało odebrane przez pozwanego W. T. (1) w dniu 14.10.2013 roku.

(dowód: pismo z dnia 02.10.2013 roku k. 4; dowód w aktach lokalowych: pismo z dnia 02.10.2013 roku i potwierdzenie odbioru)

W dniu 1.12.2013 roku zmarł J. M..

(dowód w aktach lokalowych: odpis skrócony aktu zgonu J. M.)

W dacie śmierci J. M. stale z nim mieszkał jego zięć W. T. (2).

(bezsporne)

W. T. (1) zwrócił się do Miasta S. o zawarcie z nim umowy najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) po śmierci J. M..

Pismami z dnia 22.12.2015 roku i z dnia 15.02.2016 roku W. T. (1) został poinformowany przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o tym, że z uwagi na obowiązujące przepisy prawa nie ma możliwości zawarcia z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu, albowiem w chwili śmierci poprzedni najemca – J. M. - miał wypowiedzianą umowę najmu i utracił prawo do lokalu mieszkalnego.

(dowód: pismo z dnia 22.12.2016 roku i pismo z dnia 15.02.2016 roku – k. 4 akt oraz w aktach lokalowych).

Pismem z dnia 10.08.2016 roku wezwano pozwanego W. T. (1) do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Pismem z dnia 05.09.2016 roku pozwany odmówił dobrowolnego wydania lokalu.

(dowód w aktach lokalowych wezwanie do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego z dnia 10.08.2016 r. i pismo z dnia 05.09.2016 r.)

W lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S. mieszka wyłącznie W. T. (1).

Pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(bezsporne)

W. T. (1) zatrudniony jest w niepełnym wymiarze czasu pracy jako pracownik ochrony. Z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w kwotach:

- za miesiąc listopad 2016 roku – 1.405,37 zł netto, 1.903,75 zł brutto;
- za miesiąc grudzień 2016 roku – 1.262,93 zł netto, 1.717,86 zł brutto;
- za miesiąc styczeń 2017 roku – 1.568,28 zł netto, 2.155,12 zł brutto.

(dowód: zaświadczenie k. 24)

W dniu 24.03.2014 roku została wydana decyzja przez (...) Zespół (...) o Niepełnosprawności w S., na mocy której W. T. (1) został zaliczony do lekkiego stopnia niepełnosprawności. Orzeczenie zostało wydane do dnia 31.03.2018 roku.

(dowód: pismo z dnia 15.02.2017 r. k. 14)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na powódzie, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciążył ciężar wykazania, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Powód temu obowiązkowi sprostał składając w poczet materiału dowodowego pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu jak i pismo z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu kierowane do najemcy J. M.. Niekwestionowane było również to, że w dacie śmierci J. M. nie był on najemcą przedmiotowego lokalu, albowiem miesięczny okres wypowiedzenia upłynął przed dniem 1.12.2013 roku.

Na mocy przepisu art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Jak stanowi przepis art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U.2014.150 j.t.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Na mocy przepisów prawa miejscowego zawartych w rozdziale 8 dotyczącym zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lokalu lub w lokalu w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy oraz inne przypadki zawarcia umowy najmu – uchwały nr XX/294/12 Rady Miejskiej w S. z dnia 28.03.2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta S. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) – 13 – Poz. 1655)

§ 26. 1. Umowa najmu lokalu opuszczonego przez najemcę może być zawarta z osobami wymienionymi w art. 691 Kodeksu cywilnego. Warunkiem zawarcia umowy jest zameldowanie i zamieszkiwanie z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 ostatnich lat do chwili opuszczenia lokalu.

2. Prezydent Miasta S. może zawrzeć umowę najmu z osobą, która stale zamieszkiwała z **najemcą** i prowadziła z nim wspólne gospodarstwo domowe do chwili jego śmierci, będąc rodzicem, wnukiem, synową, **zięciem** lub pełnoletnim rodzeństwem zmarłego najemcy, albo jego współmałżonka.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu z wnukiem jest zamieszkiwanie z najemcą, potwierdzone zameldowaniem przez okres nie krótszy niż 10 ostatnich lat do chwili zgonu.

4. Prezydent Miasta S. może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w trybie art. 691 Kc., które nie wstąpiły w stosunek najmu w wyniku utraty tytułu prawnego przez uprzedniego najemcę, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili ustania stosunku najmu, po zasięgnięciu opinii (...) Komisji Mieszkaniowej.

5. Warunkiem zawarcia umowy najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 – 4 jest brak zadłużenia czynszowego oraz nieposiadanie przez wnioskodawcę lub współmałżonka tytułu prawnego do innego lokalu, budynku lub jego części na terenie Miasta S..

W dacie śmierci J. M. nie przysługiwał mu tytuł prawny do zajmowanego lokalu, albowiem z końcem dnia 30.11.2013 roku upłynął okres wypowiedzenia umowy najmu. W dniu śmierci J. M. nie był więc najemcą lokalu. Wobec tego W. T. (1) nie mógł zawrzeć umowy najmu, jako zięć zmarłego J. M. - w oparciu o §26 ust. 2 przywołanego wyżej przepisu prawa miejscowego.

Do pozwanego nie stosuje się również przepisów art. 691 k.c., albowiem J. M. nie był najemcą lokalu w dacie śmierci, a W. T. (1) nie był osobą wymienioną w tym przepisie (małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą).

Ponieważ pozwanemu W. T. (1) nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu, żądanie eksmisji zasługiwało na uwzględnienie.

Na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. sąd nakazał pozwanemu W. T. (1), aby opuścili, opróżnili i wydał powodowi Miastu S. lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w S., o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Niekwestionowane w sprawie było to, że pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Na mocy przepisu art. 14 ust. 1, 3, 4 pkt. 2, ust. 6 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz.U.2014.150 j.t.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.).

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Pozwany jest osobą niepełnosprawną. Przysługuje mu zatem uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Za przyznaniem pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przemawia to, że W. T. (1) uzyskuje niewysokie dochody. Mieszkanie w którym mieszka nie jest zadłużone.

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 14 ust. 1, 3 i 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) orzekł, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S., o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Na mocy przepisu art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego sąd nakazał wstrzymanie wykonania punktu pierwszego wyroku do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Miasto S., o czym orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Pozwany jest stroną przegrywającą sprawę.

Koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły łącznie 440,00 zł, z czego tytułem opłaty od pozwu kwotę 200,00 zł i tytułem wynagrodzenia należnego radcy prawnemu kwotę 240,00 zł.

Sąd zważył, że pozwany zamieszkuje w spornym lokalu sam, jednakże mimo, iż jest osobą schorowaną, że stwierdzonym lekkim stopniem niepełnosprawności nadal pracuje i uzyskuje z pracy stałe dochody, z których pokrywa bieżące opłaty mieszkaniowe. Nie korzysta z pomocy instytucji państwowych.

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22.10.2015 r. (Dz. U. 2015, poz. 1804) zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu w całości, omyłkowo wskazując, że wynoszą 480,00 zł, zamiast 440,00 zł, o czym orzekł jak w punkcie czwartym sentencji wyroku.