

Sygn. akt: I C - upr 746/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Joanna Tabor-Wytrykowska |
| Protokolant: | sekr. sądowy Magdalena Jagiera |

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. w Legnicy

sprawy z powództwa strony powodowej Gminy L. - Zarządu (...) w L.

przeciwko pozwanym M. K., R. K. (1) i R. K. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu M. K., aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie L. - Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. oddala powództwo w stosunku do pozwanych R. K. (1) i R. K. (2);

III. orzeka, iż pozwanemu M. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz strony powodowej kwotę 200,00 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, odstępując od obciążenia pozwanego kosztami zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Cupr 746/12

UZASADNIENIE

W pozwie strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanym M. K., R. K. (1) i R. K. (2), aby wraz ze wszystkimi osobami prawa ich reprezentującymi, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ul. (...). Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podała, iż lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ulicy (...), jest zajmowany przez pozwanych. Z powodu zaległości powód wypowiedział z dniem 31 lipca 2012 r. umowę najmu. Pozwani zalegają z zapłatą czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Powód wzywał pozwanych do wydania lokalu zastrzegając, że w przypadku niezastosowania się do wezwania wystąpi do sądu z powództwem o eksmisję. Do dnia wystąpienia z powództwem lokalu nie przekazano.

Pozwany M. K. nie kwestionował prawdziwości okoliczności faktycznych podanych w uzasadnieniu pozwu. Podał jednak, że R. K. (1) i R. K. (2), którzy są jego małoletnimi synami, nie mieszkają i nigdy nie mieszkali w spornym lokalu. Obaj mieszkają razem z matką, a ich miejsce pobytu nie jest pozwanemu znane. Podniósł, że nie potrafi powiedzieć czy zgadza się na orzeczenie eksmisji, bo nie ma dokąd wyprowadzić się.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...)jest Gmina L.- (...)w L.. Najemcą tego lokalu, na podstawie umowy najmu lokalu z dnia 12.10.2005 r., był M. K.. Umowa uległa rozwiązaniu z upływem dnia 31 lipca 2012 r. na skutek jej wypowiedzenia z powodu zaległości czynszowych i opłat obciążających najemcę.

Dowód:

- **umowa najmu lokalu z dnia 12.10.2005 r., k. 7-8,**
- **pismo (...) w L.z dnia 18.04.2012 r., k. 9,**
- **pismo (...) w L.z dnia 25.05.2012 r., k. 10,**
- **pismo (...) w L.z dnia 30.07.2012r ., k. 11.**
- **akta lokalowe mieszkania przy ul. (...).**

Pozwany M. K. ma 55 lat, mieszka sam, na jego utrzymaniu pozostaje dwoje dzieci, tj. R. K. (1), lat 15 i R. K. (3), lat 11. Do maja 2012 r. pozwany M. K. otrzymywał zasiłek stały w wysokości 444 zł. Aktualnie nie uzyskuje żadnych stałych dochodów, utrzymuje się z prac dorywczych. Jest zarejestrowany w urzędzie pracy, okresowo korzysta z pomocy opieki społecznej w formie zasiłków celowych, okresowych, dofinansowania do obiadów. Pozwany choruje na depresję.

Pozwani R. K. (1) i R. K. (2) nie mieszkają i nigdy nie mieszkali z ojcem M. K. w mieszkaniu przy ul. (...) w L.. Ich miejsce pobytu jest przy matce E. P..

M. K. nie została pozbawiony władzy rodzicielskiej nad małoletnimi.

Dowód:

- **pismo (...) w L.z dnia 21.11.2012 r., k. 25,**
- **pismo (...) w L.z dnia 03.12.2012 r., k. 27.**
- **zeznania pozwanego M. K., k. 41.**

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 675 §1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

W sprawie bezsporne było, że Gmina L.– (...)w L.jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L.przy ul. (...). Przedmiotowy lokal został oddany pozwanemu M. K.do używania na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony, która to umowa została wypowiedziana z powodu zaległości w opłatach obciążających najemcę i w konsekwencji uległa rozwiązaniu z dniem 31 lipca 2012 r. W efekcie po upływie okresu wypowiedzenia stosunek prawny łączący najemcę z właścicielem mieszkania uległ rozwiązaniu. Oznacza to, że od dnia 1 sierpnia 2012 r. M. K.zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego (bezumownie).

Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, na podstawie art. 675 k.c., że pozwany ma obowiązek zwrócić stronie powodowej przedmiot najmu, mianowicie lokal mieszkalny, położony w L. przy ul. (...).

O czym orzeczono jak w pkt I wyroku w stosunku do pozwanego M. K..

Natomiast w pkt II wyroku oddalono powództwo w stosunku do pozwanych R. K. (1) oraz R. K. (2), albowiem z zeznań pozwanego M. K. wynika, iż pozwani ci nie mieszkają i nigdy nie mieszkali w spornym lokalu, bowiem swoje miejsce zamieszkania mają przy matce, która nie pozostaje już w związku konkubenckim z M. K..

W efekcie w stosunku do tych pozwanych powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 222 § 1 k.c., gdyż nie spełniają oni przesłanki faktycznego władania rzeczą należącą do powoda.

Rozstrzygnięcie w punkcie III wyroku oparte jest na treści art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.01.71.733 ze zm.), zgodnie z którym obowiązkiem sądu nakazującego opróżnienie lokalu jest zbadanie z urzędu czy pozwany spełnia ustawowo określone kryteria do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy).

W ocenie Sądu okoliczności faktyczne ujawnione w tym postępowaniu dają podstawę do przyjęcia, że pozwany M. K. spełnia kryteria do otrzymania lokalu socjalnego.

Na taką decyzję Sądu decydujący wpływ miały okoliczności takie jak wiek pozwanego, brak okresowych i pewnych dochodów, stan zdrowia, status bezrobotnego.

W ocenie Sądu nie wzięcie powyższych okoliczności pod uwagę przy decyzji o prawie do lokalu socjalnego prowadziłoby do rozstrzygnięcia nie tylko niezgodnego z art. 14 w/w ustawy, ale także z zasadami współzycia społecznego.

O czym orzeczono jak w pkt III wyroku, na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV wyroku oparte jest na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów i oznacza, że do czasu dostarczenia pozwanemu lokalu socjalnego strona powodowa nie będzie mogła domagać się opuszczenia lokalu przy ul. (...) przez pozwanego M. K..

Orzeczenie o kosztach, zawarte w punkcie V wyroku, znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Biorąc pod uwagę sytuację majątkową pozwanego, który aktualnie nie ma żadnych dochodów, a jest zobowiązany do płacenia alimentów na dwoje dzieci, Sąd zdecydował o obciążeniu go obowiązkiem zwrotu jedynie kosztów sądowych poniesionych przez stronę powodową (opłata od pozwu w wysokości 200 zł), zwalniając go jednocześnie od kosztów zastępstwa procesowego.