

Sygn. akt I C 237/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Gładysz-Wójcik

Protokolant: Anna Drozd

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2014 roku w Świdnicy

na rozprawie sprawy z powództwa Gminy M. Ś. – Miejski Zarząd (...) w Ś.

przeciwko M. R. i Ł. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. R. i Ł. P. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie M. Ś. – Miejski Zarząd (...) w Ś. lokal mieszkalny położony w Ś. przy ulicy (...);

II. ustala, że pozwanej M. R. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie przedmiotowego wyroku w jego punkcie I-ym w stosunku do tej pozwanej do czasu złożenia pozwanej przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanemu Ł. P. nie służy prawo do lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie M. R. i Ł. P. na rzecz strony powodowej koszty procesu: 200zł z tytułu opłaty sądowej i 120zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego;

V. przyznaje kuratorowi, a to adw. J. B. prowadzącej Kancelarię Adwokacką w Ś. kwotę 120zł + 23% VAT, którą wypłacić ze Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Świdnicy.

Sygn. akt: I.C. 237/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. Ś. - Miejski Zarząd (...) w Ś. wniosła o nakazanie pozwanym M. R. i Ł. P., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony w Ś. przy ulicy (...), a nadto wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu.

Na uzasadnienie przedmiotowego żądania strona powodowa podała, że strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta w dniu 16.07.1999 r., która została następnie pozwanym wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31.10.2013 r., na podstawie art. 11 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a to wobec zaległości czynszowych w kwocie 15.155 zł, których pozwani, pomimo upomnienia z udzieleniem im dodatkowego miesięcznego czynszu, nie zapłacili, jak też nie wydali powódce spornego lokalu.

Pozwana M. R. na rozprawie w dniu 1 kwietnia 2014 r. uznała żądanie pozwu i wniosła o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego wyjaśniając, że choruje na wrodzoną anemię plastyczną, która w każdej chwili może spowodować

u niej rozwój białaczki i musi w związku z tym prawidłowo się odżywiać oraz przebywać w dobrych warunkach mieszkaniowych. Nadto pozwana podała, że nie służy jej prawo własności do nieruchomości, w tym do innego lokalu mieszkalnego. Pozwana poinformowała Sąd, że jej syn pozwany Ł. P. wyprowadził się ze spornego lokalu mieszkalnego na początku marca 2014 r., pozwana nie ma wiedzy gdzie pozwany ten obecnie przebywa, gdyż zerwał z nią kontakty, a wychodząc z domu zabrał tylko swoje rzeczy osobiste, ubrania i dokumenty pozostawiając resztę swoich rzeczy.

Pismem z dnia 10.04.2014 r. strona powodowa wniosła o ustanowienie kuratora dla pozwanego Ł. P., którego aktualne miejsce pobytu nie jest znane.

Pismem z dnia 11.04.2014 r. Komenda Powiatowa Policji w Ś., w odpowiedzi na pismo Sądu z dnia 1.04.2014 r. poinformowała, że pozwany nie mieszka pod adresem wskazanym w pozwie.

Postanowieniem z dnia 9.06.2014 r. Sąd ustanowił kuratora dla pozwanego, którego miejsce pobytu aktualnie nie jest znane - w osobie adwokata, którego wyznaczyła Okręgowa Rada Adwokacka w W. w osobie adw. J. B..

Kurator pozwanego Ł. P. w odpowiedzi na pozew z dnia 11.07.2014 r. wniosła o oddalenie powództwa, zaś z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia powództwa, wniosła o przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 par. 3 cyt. wyżej ustawy oraz o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia w/g norm przepisanych.

Na uzasadnienie powyższego kurator podał, że nie zna miejsca pobytu pozwanego i nie ma z nim żadnych kontaktów. Wskazał, że prawo do ochrony życia prywatnego i rodzinnego oraz poszanowania mieszkania zostało zagwarantowane w art. 8 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, co skutkuje niedopuszczalnością wydawania orzeczeń o eksmisji „na bruk”. Kurator wskazał, że Konstytucja RP w art. 75 ust.1, wśród zadań władzy publicznej, wymienia prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i przeciwdziałaniu bezdomności, zaś Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.12.2011 r., III CZP 48/2011, wypowiedział się na temat obowiązku dostarczania przez gminę pomieszczenia tymczasowego dla osób objętych wyrokami eksmisyjnymi i te same względy zadecydowały o stworzeniu kategorii lokali socjalnych, bowiem zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych powinno być podstawową troską każdego człowieka.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 16.07.1999 r. pozwana M. R. zawarła ze stroną

#r

powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...) - na czas nieoznaczony. Przedmiotowy lokal ma pow. użytkową 33,77 m kwadrat, w tym 14,02 m kwadrat, pow. mieszkalnej. Składa się z jednego pokoju, kuchni i łazienki. W lokalu tym, oprócz pozwanej mieszkali, jako uprawnieni do jego zajmowania, jej synowie: B. P. urodzony w (...) r. i pozwany Ł. P. urodzony w (...) r. Pozwana rozwiodła się w latach 80 -tych i jest obecnie stanu wolnego. Starszy syn pozwanej B. P. wyprowadził się z tego lokalu w 2005 r. i zamieszkał z 88 -letnią matką pozwanej w lokalu przy ulicy (...) w Ś., który stanowi obecnie jego własność (poprzednio był własnością matki pozwanej). Powódka zaciągnęła kilka kredytów na kwotę 30.000 zł, które przeznaczyła na remont spornego lokalu, przestała je spłacać, wskutek czego Komornik sądowy prowadzi przeciwko niej egzekucję. Pozwana pracuje jako suwnicowa i zarabia 1500 - 1600 zł m - cznie. Pozwana i jej syn pozwany Ł. P. zaprzestali płacenia czynszu za sporny lokal mieszkalny od listopada 2010 r. i ich zaległości z tego tytułu wynoszą obecnie ponad 15.000 zł. Pismem z dnia 23.07.2013 r. strona powodowa upomniała stronę pozwaną o istnieniu tych zaległości i wezwała do zapłaty. Pozwani zapłaty nie dokonali i pismem z dnia 9.09.2013 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu spornego lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 cyt. wyżej ustawy w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu powyżej 3-ch pełnych okresów płatności - z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.10.2013 r. Nadto strona powodowa wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu w zakreślonym terminie. Pozwani nie zastosowali się do tego wezwania, jak też nie uregulowali zaległości z tytułu czynszu.

(dowód: umowa najmu, skierowanie do zawarcia umowy najmu, oświadczenie najemcy, zestawienie zaległości czynszowych, upomnienie, wypowiedzenie umowy najmu z dowodem jego doręczenia, wezwania do zapłaty i wydania lokalu -k. 7-18; zeznania pozwanej - k. 26)

Pozwany Ł. P. w marcu 2014 r. wyszedł ze spornego lokalu zabierając ze sobą tylko swoje dokumenty i ubrania, pozostawił w tym lokalu inne swoje rzeczy i do tej pory do niego nie powrócił. Pozwany nie poinformował swojej matki pozwanej M. R. dokąd się udaje, jak też od tego czasu nie kontaktował się on z pozwaną. Pozwana nie podjęła się poszukiwania pozwanego, gdyż uznała, że jest on dorosły i ma prawo czynić to, co uważa za słuszne zwłaszcza, że z pozwanym miała ona zawsze problemy, chodził zawsze „własnymi drogami”, nie dokładał się nigdy do opłat za sporny lokal. Podała też, że pozwany w dacie wyjścia z domu w marcu 2014 r. nie pracował, jak też nie był zarejestrowany jako bezrobotny.

(dowód: zeznania pozwanej - k. 26, zaświadczenie lekarskie o stanie zdrowia pozwanej - k.32

Sąd zważył.

W oparciu o ustalony wyżej stan faktyczny, na podstawie przeprowadzonych wyżej dowodów, należało żądanie strony powodowej uznać za zasadne w całości.

Pozwana przyznała wszystkie twierdzenia pozwu, które zostały wykazane poprzez dowody opisane wyżej, w tym fakt niepłacenia czynszu za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenia pozwanej o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Zatem należało uznać, że zostały spełnione ustawowe przesłanki do wypowiedzenia pozwanej umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego po myśli art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Z tych zatem przyczyn żądanie eksmisji w stosunku do pozwanych jest w pełni zasadne (art. 222 par. 1 kc). Jednocześnie analiza zebranych w sprawie dowodów daje podstawę do przyznania pozwanej M. R. prawa do lokalu socjalnego na mocy art. 14 ust. 1 w/w ustawy, wedle którego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Nadto zgodnie z art. 14 ust. 3 wymienionej ustawy 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. W przedmiotowej sprawie Sąd dokonał oceny sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanej M. R., której stan zdrowia, co wynika z zaświadczenia lekarskiego, wymaga zapewnienia jej odpowiednich warunków mieszkaniowych. Z tych zatem przyczyn Sąd przyznał tej pozwanej prawo do lokalu socjalnego i na mocy art. 14 ust.6 cyt. ustawy wstrzymał wykonanie wyroku w jego punkcie I-ym do czasu złożenia pozwanej przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd nie znajduje żadnej podstawy prawnej do przyznania pozwanemu Ł. P. uprawnienia do lokalu socjalnego. Kurator pozwanego wskazał, że prawo to winno być przyznane pozwanemu na mocy art. 14 ust. 3 cytowanego wyżej. Tymczasem kurator nie wykazał w żaden sposób jaka szczególna sytuacja materialna rodzinna i materialna zachodzi po stronie pozwanego, która pozwalałaby Sądowi na przyznanie pozwanemu tego prawa, skoro sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego Sąd nie zna i nawet z urzędu Sąd nie był w stanie jej ustalić. Oczywistym jest, że niemożność poczynienia ustaleń w tym zakresie leży wyłącznie po stronie samego pozwanego, który ze znanych tylko sobie przyczyn opuścił sporny lokal, nie informując nawet swoich bliskich krewnych dokąd się udaje. Podkreślić również należy, iż z zeznań matki pozwanego wynika, że nawet wówczas, gdy pozwany mieszkał z nią, w żadnym stopniu nie dokładał się do czynszu, nie pracował, nie był zarejestrowany jako bezrobotny co oznacza, że całym ciężarem obowiązku ponoszenia opłat czynszowych pozwany obarczył wyłącznie swoją matkę.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 par. 1 kpc.