

Sygnatura akt I C 1191/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny
w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2013 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko D. B., M. B. (1), M. B. (2) i P. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

- I. nakazuje pozwanym D. B., M. B. (1) i M. B. (2),
aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej G. W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...);
- II. oddala powództwo wobec pozwanego P. K.;
- III. orzeka, iż pozwanym D. B., M. B. (1) i M. B. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- IV. wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt I do czasu przedstawienia przez G. W. pozwanym D. B., M. B. (1) i M. B. (2) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- V. nie obciąża pozwanych D. B., M. B. (1) i M. B. (2) kosztami procesu na rzecz strony powodowej.

Sygn. akt I C 1191/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa G. W. wniosła o nakazanie pozwanym D. B., M. B. (1), M. B. (2) i P. K., aby opróżnili, opuścili i wydali jej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu pozwu podała, iż najemcą spornego lokalu była M. K. (1), która ze względu na stan zdrowia w dniu 24.12.1998r. wyprowadziła się do (...), gdzie zmarła 17.01.1999r. Strona powodowa wskazała, że od dnia 08.11.1998r. w ww lokalu zameldowana jest pozwana D. B. - osoba obca dla najemczynie, a obecnie zamieszkują z nią pozwani M. B. (1), M. B. (2) i P. K..

Na rozprawie w dniu 27.02.2013r. pozwana D. B. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. K. (1) na podstawie umowy najmu z dnia 10.04.1995r. była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...). Lokal ten o powierzchni (...), składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki oraz wc. - okoliczność niesporna.

Najemczynie wymagała opieki, w związku z czym w 1996r. zamieszkała z nią pozwana D. B. (wówczas K.). W lokali zamieszkał również partner pozwanej. Pozwana z uwagi na zagrożenie ciąży musiała być hospitalizowana. Po wyjściu ze szpitala stwierdziła, że nie może wejść do mieszkania z uwagi na wymianę zamków w drzwiach. Po jakimś czasie, pozwana zwróciła się do Policji o informację, czy może powrócić do lokalu. Po zapewnieniu jej przez funkcjonariuszy,

że skoro jest zameldowana, to ma prawo do zamieszkiwania w lokalu, pozwana weszła do mieszkania, korzystając z pomocy ślusarza.

Dowód: protokół z dnia 31.03.1999r. – k. 12 akta t. S.o sygn. (...),

przesłuchanie pozwanej D. B. - k. 39 - 40.

D. K. w dniu 03.03.1998r. złożyła wniosek o zawarcie z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...). Wskazała, że zajmuje się 88 – letnią najemczynią M. K. (2) oraz że nie posiada innego lokalu mieszkalnego i znajduje się w ciężkiej sytuacji.

Dowód: wniosek z dnia 03.03.1998r. – k. 5 - 6 akt t. S.o sygn. (...).

W piśmie z dnia 07.04.1998r. strona powodowa w odpowiedzi na wniosek pozwanej poinformował ją, że M. K. (1) jest jedynym najemcą ww lokalu, a nadto że wobec pozwanej prowadzone jest postępowanie o wymeldowanie w związku z ubieganiem się najemczyny o miejsce w (...).

Dowód: pismo z dnia 07.04.1998r. – k. 9.

W dniu 10.04.1998r. M. K. (1) opuściła powyższy lokal i zamieszkała w (...).

Dowód: decyzja P. W.z dnia 20.05.1998r. – k. 11.

Decyzją z dnia 20.05.1998r. odmówiono wymeldowania D. K. (obecnie B.) z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazano, że do maja 1997r. pozwana zamieszkiwała z M. K. (3) i opiekowała się nią, następnie przebywała w szpitalu w związku z ciążą, została bowiem uderzona przez najemczynię, po urodzeniu dziecka nie mogła dostać się do mieszkania z uwagi na wymianę zamków w drzwiach wejściowych. Podano, iż w dniu 15.05.1998r. pozwana zwróciła się o pomoc do Policji i weszła do mieszkania, w którym obecnie zamieszkuje.

Dowód: decyzja P. W.z dnia 20.05.1998r. – k. 11.

M. K. (1) zmarła w dniu 17.01.1999r. - okoliczność niesporna.

D. B.poinformowała stronę powodową, że najemczyny znęcała się nad nią, w wyniku czego będąc w ciąży pozwana została hospitalizowana. Wskazała, że po powrocie nie wpuszczono jej do lokal, zamieszkała w nim ponownie w maju 1998r, kiedy M. K. (1) przebywała już w (...) jednak w mieszkaniu znajdowało się jeszcze część rzeczy najemczyny.

Dowód: protokół z dnia 31.03.1999r. – k. 12 akta t. S.o sygn. (...).

W dniu 23.11.2007r. pozwana D. B. poinformowała stronę powodową, że od 1996r. zamieszkuje w spornym lokalu, jednak po urodzeniu córki M. B. (2) w związku z pobytem pozwanej w szpitalu, jej były mąż M. B. (3) próbował ją wymeldować. Wskazała, iż wyprowadził się on z tego lokalu w 2003r. Pozwana podała, iż zamieszkuje z nią P. K. (ur. w (...)r), M. B. (1) (ur. w (...)r) oraz M. B. (2) (ur. w (...)r).

Dowód: protokół z dnia 23.11.2007r. – k. 15.

Obecnie w spornym lokalu pozwana D. B. zamieszkuje ze swoimi córkami: 12 -letnią M. B. (1) i 10 - letnią M. B. (2). Pozwany P. B. wyprowadził się z mieszkania przy ul. (...) we W., gdy ukończył 15 lat. Zabrał wówczas swoje rzeczy i zamieszkał z dziadkami, którzy pełnią funkcję rodziny zastępczej pozwanego. Pozwany uczęszcza obecnie do gimnazjum.

Dowód: przesłuchanie pozwanej D. B. - k. 39 - 40.

Pozwana D. B.zarejestrowana jest w (...)we W.jako osoba bezrobotna od dnia 23.05.2012r. bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z alimentów otrzymywanych przez córki w kwocie 200zł miesięcznie oraz świadczeń rodzinnych w

wysokości 200zł miesięcznie. Uzyskuje też niewielkie dochody jako konsultantka firmy (...). Pozwana korzysta ze świadczeń pomocy społecznej. W dniu 26.02.2013r. przyznano jej zasiłek celowy z przeznaczeniem na zakup żywności, środków czystości oraz leków w kwocie 400zł

Dowód: zaświadczenie (...) we W.z dnia 26.04.2013r. – k. 34,

decyzja z dnia 26.02.2013r.- k. 37.

D. B. cierpi na na wypadanie płatką zastawki mitralnej oraz tętniaka przegrody międzyprzedsionkowej.

Dowód: karta informacyjna Wojewódzkiego Szpitala (...) we W. z dnia 12.08.2012r. – k. 35,

podsumowanie wizyty z dnia 16.10.2012r. – k. 36.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych, Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd, dokonując ustaleń faktycznych, oparł się nadto na dokumentach złożonych w sprawie oraz znajdujących się w aktach t. S.o sygn. (...). Uznał nadto za wiarygodne przesłuchanie pozwanej D. B., było ono bowiem spójne i korespondowało z zebranych w sprawie materiałem dowodowym.

Zgodnie z przepisem art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci M. K. (1) w razie śmierci najemcy, jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego.

Pozwana D. B. była osobą obcą dla najemczynie, nie należy ona zatem do kręgu osób wskazanych w art. 8 powołanej ustawy, czego pozwana nie kwestionowała. Wobec braku osób, które uprawnione byłyby do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci zmarłej najemczynie stosunek najmu spornego lokalu z chwilą śmierci M. K. (1) wygasł (art. 8 ust. 2 ww ustawy).

W toku postępowania nie ustalono, by najemczynie lokalu przed zamieszkaniem w domu pomocy społecznej wypowiedziała stosunek najmu łączący ją ze stroną powodową. W pozwie wskazano przy tym, iż M. K. (1) wyprowadziła się ze spornego lokalu w dniu 24.12.2008r, podczas gdy zamieszkała ona w (...) już w maju 1998r.

W myśl przepisu art. 675§1kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie (art. 675§2kc). Ustalono, iż pozwana D. B. przeprowadziła się do spornego lokalu za zgodą M. K. (1) celem podjęcia opieki nad nią w 1996r. Pozwana zajmowała zatem lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej z poprzednim jego najemcą. Skoro z chwilą śmierci M. K. (1) stosunek najmu spornego lokalu wygasł, to na pozwanej ciąży obecnie obowiązek wydania tego lokalu stronie powodowej na podstawie powołanego przepisu art. 675§2kc w związku z art. 675§1kc.

Jak ustalono pozwany P. K. opuścił sporny lokal, wyprowadził się do dziadków, którzy są dla niego rodziną zastępczą, a opuszczając lokal ok. 3 lat temu zabrał z niego swoje rzeczy. Skoro nie zajmuje on już obecnie ww lokalu, niezasadne było żądanie jego eksmisji z niego.

Mając powyższe na względzie, na podstawie powołanego przepisu art. 675§2kc w związku z art. 675§1kc Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku, nakazując eksmisję pozwanych D. B., M. B. (2) i M. B. (1) ze spornego lokalu, a w punkcie II wyroku, oddalając powództwo wobec pozwanego P. K..

Sąd uznał, iż w chwili śmierci najemczynie, pozwanej przysługiwał tytuł prawny do lokalu wynikający z umowy użyczenia. W toku procesu nie wykazano bowiem, by najemczynie rozwiązała przed śmiercią łączący ją z pozwaną D.

B. stosunek użyczenia. Wobec pozwanej naruszono posiadanie lokalu, jednak nie jest wiadome, kto tego naruszenia dokonał, a zwłaszcza, czy do wymiany zamków nie doszło już po opuszczeniu lokalu przez najemczynię.

Pozwana D. B. jest zarejestrowana w (...) we W. jako osoba bezrobotna, zatem na podstawie art. 14 ust. 4 ww. ustawy Sąd był zobowiązany orzec, iż przysługuje jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd uznał nadto, iż uprawnienie takie powinno przysługiwać także małoletnim córkom pozwanej M. B. (1) i M. B. (2). Pozostają one bowiem pod władzą rodzicielską pozwanej i to ona sprawuje nad nimi opiekę. Orzeczenie o wstrzymaniu wykonania eksmisji pozwanych ze spornego lokalu do czasu złożenia im przez G.W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oparto na art. 14 ust. 6 powołanej ustawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc. Pozwane znajdują się w ciężkiej sytuacji finansowej. Utrzymują się ze środków pomocy społecznej oraz świadczeń alimentacyjnych. Jako konsultantka firmy (...) pozwana D. B. uzyskuje niewielkie dochody. Ponadto pozwana cierpi na chorobę układu krążenia. Okoliczności te zdaniem Sądu uzasadniają zastosowanie w sprawie art. 102 kpc.