

I C 1760/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: staż. M. M.

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko J. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu J. S., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...),

II. ustala, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1760/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. – G. Zarząd (...) wniosła o nakazanie pozwanemu J. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż pozwany zajmuje wskazany lokal bez tytułu prawnego, który to tytuł utracił na skutek dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

Pozwany nie złożył odpowiedzi na pozew, jednak na rozprawie wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż w 2014 r. zawarł z gminą porozumienie, na mocy którego tytuł prawny do lokalu miał mu zostać przywrócony po odpracowaniu całego zadłużenia. Pozwany zadłużenie odpracowywał, czego po jakimś czasie był zmuszony zaprzestać z uwagi na problemy zdrowotne. Obecnie jednak spłaca zadłużenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...), położony przy ulicy (...) w G. stanowi własność powoda – (...) G..

/okoliczność bezsporna/

Powódkę z pozwanym łączyła umowa najmu lokalu zawarta dnia 6 lutego 2004 r.

/okoliczność bezsporna, nadto: umowa najmu – w aktach lokalowych/

W związku z zaleganiem przez pozwanego z zapłatą czynszu oraz należnych opłat za co najmniej trzy pełne okresy, powódka pismem z dn. 15 listopada 2012 r. powiadomiła pozwanego o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu. Pismem z dnia 4 lutego 2013 roku, powódka wypowiedziała pozwanemu najem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G., w związku z zaległościami w opłatach z tytułu najmu lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

/okoliczność bezsporna, nadto: uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia i wypowiedzenie umowy najmu wraz z zpo – w aktach lokalowych , kopie – k. 6-7/

Pozwany zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, nie opuścił lokalu pomimo ustania stosunku najmu oraz wypowiedzenia umowy przez powódkę.

/okoliczność bezsporna, nadto: wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu wraz z zpo – w aktach lokalowych , kopia – k. 8/

Pozwany choruje na padaczkę, jest osobą niepełnosprawną i niezdolną do pracy, z którego to tytułu otrzymuje rentę w wysokości 677 zł brutto (337 zł netto). Od dwóch miesięcy pozwany jest współdziałowcem i prokurentem w spółce z o. o. (...) udział w spotkaniach zarządu otrzymuje diety w wysokości 2.000 zł miesięcznie, dlatego sukcesywnie spłaca zadłużenie, które na obecną chwilę wynosi ok. 7.000 zł, ma zamiar spłacić je całkowicie w przeciągu roku. Pozwany dba o mieszkanie, przeprowadzał w nim remonty, zamierza w przyszłości je wykupić. W przeszłości w lokalu tym mieszkał ojciec pozwanego.

/dowód: zeznania pozwanego – k. 48 (protokół elektroniczny)/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie był w zasadzie bezsporny.

Sąd ustalił okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów oraz dokumentów znajdujących się w aktach lokalu. Wskazać należy, iż dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała. Z dokumentów tych wynikają bezsporne pomiędzy stronami okoliczności co do zajmowania przez pozwanego lokalu na podstawie umowy, a następnie jej skutecznego wypowiedzenia w związku z zaprzestaniem uiszczania przez pozwanego czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

Za wiarygodne Sąd uznał również okoliczności przedstawione przez pozwanego opisujące jego sytuację zdrowotną i materialną, których strona przeciwna nie zakwestionowała.

Zgodnie z 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.

Zgodnie natomiast z art. 11 ust.1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 – zwanej dalej ustawą) – jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. 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.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, iż powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Poza sporem jest również, iż zamieszkuje w nim pozwany, któremu powódka skutecznie wypowiedziała stosunek najmu, z uwagi na powstałe zadłużenie z tytułu opłat za wynajem lokalu. Bezsporne jest również uprzedzenie pozwanego o zamiarze wypowiedzenia najmu z wyznaczeniem dodatkowego terminu, po bezskutecznym upływie którego wypowiedziano najem ze wskazaniem przyczyny tej czynności.

Podkreślić także należy, iż pozwany nie podniósł, jakoby dysponował skutecznym względem powódki uprawnieniem do władania lokalem.

Z uwagi na powyższe Sąd na mocy przepisu art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powoda o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanego lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 powołanej powyżej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ustęp 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Jako, że pozwany jest osobą niepełnosprawną, niewątpliwie zachodzi konieczność obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego względem niego.

Niezależnie od powyższego, Sąd miał także na uwadze, iż pozwany jest osobą niezamożną. Wprawdzie, na chwilę obecną nie spełnia on kryteriów wynikających z uchwały nr XXII/651/04 (...) G. z dnia 25 marca 2004 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) G. oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa (...), ponieważ jego średni dochód z ostatnich trzech miesięcy przekracza 100 % najniższej emerytury (która obecnie, zgodnie z komunikatem (...) od 1 marca 2016 r. wynosi 882,56 zł), jednakże sytuacja taka istnieje dopiero od dwóch miesięcy, a wcześniej pozwany uzyskiwał dochód znacznie niższy od minimum socjalnego. Na uznanie zasługuje także postawa pozwanego, który nie kwestionuje swojego zobowiązania, stara się je w miarę możliwości spłacać, a także fakt, iż dbał o mieszkanie (które przejął po swoim ojcu), przeprowadzał w nim remonty. Dlatego, zdaniem Sądu, należało orzec o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego nawet w przypadku gdyby brak było ku temu przesłanek obligatoryjnych.

Dlatego też Sąd w punkcie II wyroku ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, a także – zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy – w punkcie IV wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W pkt IV wyroku, Sąd, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. w zw. art. 108 § 1 k.p.c., zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej spór na rzecz powódki Gminy M. G. – G. Zarządu (...) kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Koszty procesu poniesione przez powódkę to opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł (zgodnie z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz.U. z 2013 roku, poz. 490, które ma w niniejszej sprawie zastosowanie na mocy § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn.

22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu – Dz.U. z 2015 r. poz. 1805.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)