

Sygn. akt I C 671/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 sierpnia 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Leszkiewicz

Protokolant: Sylwia Nowicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2016r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **N. L., R. L. i P. L.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym N. L., R. L. i P. L., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S.;

II. orzeka, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania;

V. wyrok w stosunku do pozwanego P. L. jest zaoczny.

Sygn. akt I C 671/15

UZASADNIENIE

Powód **Miasto S.** w dniu 26.03.2015 r. wniósł przeciwko **N. L., R. L. i P. L.** pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Powód podniósł, iż wypowiedział pozwanym N. i R. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego w dniu 19.05.2006 r., a zatem pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Pozwani N. L. i R. L. na rozprawie w dniu 7.06.2016 r. wnieśli o oddalenie powództwa.

Natomiast P. L. nie stawiał się i nie zajął stanowiska w sprawie, zatem co do niego zaistniały przesłanki z art. 339 par. 1 kpc. do wydania wyroku zaocznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27.09.1996 r. Gmina M. S. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego S. przy ul. (...) z R. L..

dowód: umowa najmu w aktach lokalowych

W lokalu tym zamieszkują: N. L., R. L. oraz ich syn – P. L.. Natomiast zameldowany jest tam również drugi syn – K. L..

dowód: k. 6 – oświadczenie, k. 121 (00:09:30-00:11:51)– zeznania pozwanego R. L.

Pismem z dnia 19 maja 2006 r. powód – Miasto S. wypowiedział pozwanym N. L. i R. L. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, powołując się na przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów. W piśmie tym bieg wypowiedzenia został określony od dnia 1.07.2006 r. do 31.07.2006 r. Jako przyczyna wypowiedzenia została wskazana zwłoka z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i zaległość z tytułu opłat w wysokości 4258,54 zł. Pozwani R. i N. L. otrzymali ww. pismo.

dowód: k. 4-5 – wypowiedzenia wraz z potwierdzeniem odbioru oraz dokumenty w aktach lokalowych

Pozwani nie korzystają z pomocy socjalnej.

dowód: k. 28 – pismo z 7.05.2015 r. z (...)

Pozwani obecnie nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne.

dowód: k. 29-31 – zaświadczenia z PUP

R. L. otrzymał orzeczenie o zaliczeniu do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności.

Pozwany R. L. pracuje okresowo (do lipca zarabiał ok 800 zł.), otrzymuje rentę w wysokości 1519,29 zł. brutto. N. L. poszukuje pracy sezonowej, pracuje okresowo. Pozwani posiadają długi, co do których toczą się postępowania egzekucyjne.

dowód: k. 26 – pismo z 8.05.2015 r., k. 33 – pismo z 14.05.2015 r., k. 34 – 35 - orzeczenie z 18.12.2014 r., k. 121 – (00:12:01-00:15:22) – zeznania pozwanego R. L. , k. 122 (00:22:02-00:24:39) – zeznania pozwanej N. L.

Pozwani za 2014 r. składali PIT 37, w którym wykazali dochód: R. L. za 2014 r. – 34.751,43 zł., za 2015 r. – 17.719,57 zł.; N. L. za 2014 r. – 2.352,41 zł. za 2015 r. – 0 zł.; , P. L. za 2013 – 74,06 zł., za 2014 i 2015 nie złożył zeznania, z tym, że do US wpłynęła informacja od płatnika, o dochodach tego pozwanego w wysokości 1600 zł. za 2015 r.

dowód: k. 89,– informacja z 25.11.2015 r. z Urzędu Skarbowego w S., k. 115 informacja z 05.04.2016 r. z Urzędu Skarbowego w S.

P. L. jest to osoba młoda, pozostaje na utrzymaniu rodziców, poszukuje pracy sezonowej.

dowód: k. 121 (00:09:30-00:11:51)– zeznania pozwanego R. L.

Zasady przydzielania lokali komunalnych i socjalnych reguluje prawo miejscowe w postaci uchwał Rady Miejskiej W S..

dowód: k. 21-25 – uchwała z 28.03.2012 r.

Pozwani rozpoczęli spłatę zadłużenia wobec powoda z tytułu opłat za zajmowany przez siebie lokal mieszkalny. Pozwani nie spłacili całej należności. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

dowód: k. 121 (00:11:51-00:20:15)– zeznania pozwanego R. L., k. 122 (00:22:02-00:24:39) – zeznania pozwanej N. L.

W miesiącu czerwcu 2016 r. zadłużenie pozwanych z tytułu opłat za przedmiotowe mieszkanie wyniosło 2.372,98 zł.

Pismo powoda z 14.06.2016 r. k. 128 – kartoteka

Sąd zważył:

Należy zauważyć, iż między stronami doszło do zawarcia umowy najmu. Z uwagi na to, iż umowa ta została zawarta przez R. L., który pozostawał w związku małżeńskim (od 1989 r. - zaświadczenie z systemu PESEL-SAD) z N. L. – również ona stała się najemcą przedmiotowego lokalu.

Definicja umowy najmu została zawarta w kodeksie cywilnym w art. 659 kc. i polega ona na tym, że wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (tu: lokal) do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz. Przepisy dotyczące umowy najmu znajdują się również w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.), która obowiązuje w dacie wypowiedzenia umowy najmu oraz w dacie orzekania.

Pozwani dopuścili do powstania zaległości z tytułu czynszu, co było spowodowane ich trudną sytuacją materialną i zdrowotną.

Niewątpliwym jest (co wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy i aktach lokalowych), iż na dzień dokonania wypowiedzenia umowy najmu, - po stronie pozwanych istniało znaczne zadłużenie z tytułu opłat za ten lokal, przewyższające należność za trzy pełne okresy płatności.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż pozwani utracili tytuł prawny do zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego na skutek wypowiedzenia dokonanego przez powoda. Sąd ocenił to wypowiedzenie przez pryzmat art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (obowiązującej w dniu jego dokonania) i uznał je za odpowiadające przepisom tej ustawy, a więc skuteczne.

Powód jako właściciel przedmiotowego lokalu miał prawo do domagania się oparcia o art. 222 § 2 kc. wydania jego własności, na skutek ustania umowy najmu. Zatem należało orzec eksmisję pozwanych z zajmowanego lokalu. Co do pozwanego P. L. – jako pełnoletni syn pozwanych N. i R. L. – prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wywodził od swoich rodziców. Zatem, z uwagi na to, iż umowa najmu została wypowiedziana jego rodzicom, zatem on również utracił tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Sąd miał obowiązek rozważyć z urzędu (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów), czy pozwanym przysługuje prawo do otrzymania od Miasta S. lokalu socjalnego.

I tak, w oparciu o przepis art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) 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, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie sądu pozwani spełniają wymogi do otrzymania lokalu socjalnego, z uwagi na to, że rodzina ta ma znaczne trudności finansowe, gdyż brak jest w niej stałych znacznych dochodów. Pozwany R. L. otrzymuje rentę, z której dokonywane są potrącenia z tytułu postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika, podejmuje też pracę dorywczą. Pozwana N. L. nie posiada stałych dochodów, podejmuje jedynie prace dorywcze z których otrzymuje w skali roku niewielki dochód. Ich syn – P. L. podejmuje naukę na kursach (informatyczny) i również w sezonie podejmuje prace dorywcze, z których otrzymuje niewielkie wynagrodzenie.

W ocenie Sądu dochody stron są niewysokie, ale przede wszystkim nie są stałe. Nadto pozwany R. L. posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. Okoliczności te przemawiały za tym, by pozwanym przyznać prawo do lokalu socjalnego, mając na względzie zarówno treść art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, jak również i treść art. 5 kc. Dochody tej rodziny są zbyt niskie, by rodzina ta miała możliwość zamieszkania razem w innym lokalu, niż dotychczas zajmowany. Dlatego też sąd uznał, iż w oparciu o treść art. 5 kc. wszyscy pozwani zasługują na to, by

przyznać im lokal socjalny jako 3-osobowej rodzinie. Zatem, orzekając eksmisję, Sąd orzekł, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Przyznając pozwanym prawo do lokalu socjalnego, Sąd w konsekwencji nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów).

Sąd oparł się na wszystkich dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w sprawie. Sąd również dał wiarę zeznaniom pozwanych R. L. i N. L.: uznając, iż są one prawdziwe i zasługują na walor wiarygodności. Sąd ograniczył dowód z zeznań stron, z uwagi na to, iż powodowa strona wyraziła zgodę na to i nie wskazała osoby, która mogłaby być słuchana w charakterze strony za powoda.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc., nie obciążając nimi strony pozwanej, z uwagi na jej trudną sytuację materialną.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.