

UZASADNIENIE

Powód Miasto S.w dniu 4.09.2015 r. wniósł pozew przeciwko A. D., I. D.i małoletnim V. D.i S. D.o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...)(...) w S.. Powód podniósł, iż pozwani zamieszkują w lokalu, którego najemcą była H. D., zmarła w dniu 11.04.2015 r. Powód wskazał, iż pozwany A. D.jest wnukiem zmarłej najemczynie i składał wraz z rodziną wnioski o wstąpienie w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, jednakże jego wnioski nie podlegały uwzględnieniu z uwagi na to, iż w chwili jego składania pozwani A. D.i I. D.byli właścicielami innego lokalu mieszkalnego, a nadto A. D.nie mieszkał przez ostatnie 10 lat wraz z najemcą H. D., nie spełniał zatem kryteriów przewidzianych aktem prawa miejscowego tj. uchwał Rady Miejskiej w S.. Pozwany ten, mimo zbycia lokalu, którego był właścicielem nie spełniał kryterium wspólnego zamieszkiwania przez okres 10 lat bezpośrednio przed śmiercią najemcy, dlatego pozwani byli wzywani do dobrowolnego opuszczenia lokalu, czego nie uczynili.

Pozwani złożyli odpowiedź na pozew, w której wnieśli o oddalenie powództwa w całości i nieobciążanie ich kosztami postępowania i w przypadku uwzględnienia pozwu, wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego. Pozwani wskazali na to, iż mają dwoje małoletnich, niepełnosprawnych dzieci oraz na trudności z adaptacją lokalu, który nabyli na ul. (...), a który nie spełniał standardów do zamieszkiwania z niepełnosprawnymi małymi dziećmi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22.11.2000 r. Gmina M.S.zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S.przy ul. (...)(...)w S.z H. D..

dowód: -k. 4umowa najmu oraz w aktach lokalowych

H. D. zmarła w dniu 11.04.2015 r.

bezsporne

Pozwany A. D. i I. D. byli właścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., o pow. 24 m², składającego się z 1 pokoju oraz pomieszczenia gospodarczego na innej kondygnacji, przerobionego na kuchnię i łazienkę. Następnie lokal ten w dniu 1.06.2015 r. darowali siostrze pozwanej I. D.. Wspólnota Mieszkaniowa w której lokal ten się znajduje nie wyraziła zgody na adaptację strychu na cele mieszkaniowe.

dowód: k.62 - pismo z 4.08.2014 r., k.63-66 - umowa darowizny, k. 74-75 - zeznania pozwanego A. D.(od 00:10:38 do 00:24:47),k. 75 - zeznania pozwanej I. (...) (od 00:24:47 do 00:30:39)

Pismem z dnia 17.04.2015 r. pozwany A. D. złożył do powoda wnioski o wstąpienie w najem po zgonie dotychczasowego najemcy, wskazując, iż babcia wychowywała go od dzieciństwa, opiekował się babcią do jej śmierci, z przerwą, kiedy w mieszkaniu mieszkał wuj L. D..

dowód: k. 5 - pismo z 17.04.2015 r., akta lokalowe

Powód pisemnie informował pozwanych, iż nie spełniają warunków do wstąpienia w stosunek najmu, z uwagi na niespełnienie wymogów prawa miejscowego, tj. brak zamieszkiwania z najemcą przez ostatnie 10 lat przed jego śmiercią oraz posiadanie prawa własności innego lokalu.

dowód: k. 6 - pismo z dnia 4.05.2015 r., k. 6v. - pismo z 19.05.2015 r., k. 7 - pismo z 30.06.2015 r. oraz bezsporne, akta lokalowe

Powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu.

dowód: k. 7v. - wezwanie, akta lokalowe

W przedmiotowym lokalu obecnie zamieszkują: A. D. z żoną oraz dwójką małoletnich dzieci: S. D. i V. D.. Pozwani nie są zameldowani pod adresem ul. (...) (...) w S., a posiadają meldunek w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w S..

dowód: k. 34 - pismo z 19.10.2015 r., k. 60, k. 61 - kopia odpisów skróconych aktów urodzenia.

Pozwani I. i A. D. obecnie nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne.

dowód: k. 36, 37 - zaświadczenia z PUP

Pozwani korzystają z pomocy socjalnej udzielanej przez (...) w S. w postaci posiłków dla dzieci oraz zasiłków i innych form pomocy od 2007 r.

dowód: k. 39-41 - pismo z (...) z zał.

Pozwany A. D. pracuje i zarabia ok. 2300 zł. netto, pozwana I. D. nie pracuje, rodzina ponosi znaczne wydatki na swoje utrzymanie, w tym na potrzeby dwójki małoletnich, niepełnosprawnych dzieci.

dowód: k. 74-75 - zeznania pozwanego A. D. (od 00:15:44 do 00:16:38), k. 75 - zeznania pozwanej I. D. (od 00:24:47 do 00:30:39)

Małoletnia pozwana V. D. była zaliczona do osób niepełnosprawnych do 30.09.2015 r. orzeczeniem z 30.09.2013 r., natomiast pozwana S. D. jest zaliczona do osób niepełnosprawnych do dnia 31.07.2017 r. orzeczeniem z dnia 9.07.2014 r. Orzeczenia te zostały wydane przez (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w S..

dowód: k. 49 - pismo z 23.10.2015 r., k. 50 - orzeczenie, k. 51-51 - orzeczenie

Na mocy uchwały obowiązującej na dzień wniesienia pozwu nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 28.03.2012 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta S., na terenie Gminy Miejskiej S., lokal socjalny wynajmuje się osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki: są członkami wspólnoty samorządowej miasta; nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, uzyskują dochody nie przekraczające 85% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, 65 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych na 1 członka gospodarstwa domowego, 45 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

Zgodnie z par. 26 ust. 3 i 5 przedmiotowej uchwały, umowa najmu lokalu mieszkalnego po opuszczeniu go przez najemcę może być zawarta z wnukiem w przypadku zamieszkiwania wnuka przez okres 10 lat do chwili zgonu, co potwierdzone winno być zameldowaniem, a nadto warunkiem również jest nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku lub jego części na terenie Gminy, przez wnuka lub jego współmałżonka.

Bezsporne, k. 44-48 - uchwała nr (...) Rady Miejskiej w S. z dnia 28.03.2012 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta S.

Sąd zważył.

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Należy zauważyć, iż między stronami - powodem a pozwanymi nie doszło do zawarcia umowy najmu.

Między pozwanym A. D., a zmarłą jego babcią istniała umowa użyczenia. Jednakże umowa ta wygasła na skutek śmierci najemcy.

W świetle art. 691 § 1 kc., wnuk nie wstępuje w stosunek najmu po dziadkach - w razie śmierci ich jako najemców lokalu. Również w świetle prawa miejscowego, na które powoływał się powód, pozwany A. D. (i jego rodzina) nie spełnia przesłanek do nawiązania z nim stosunku najmu po zmarłej babci.

Mianowicie, pozwani nie zamieszkiwali wspólnie z H. D. przez ostatnie 10 lat przed jej śmiercią i nie posiadali na potwierdzenie tej okoliczności meldunku, a ponadto pozwani A. D. i I. D. byli współwłaścicielami lokalu mieszkalnego, które następnie darowali innej osobie. Pozwani nie kwestionowali tych okoliczności.

Zatem powód, mógł zasadnie na podstawie art. 222 § 1 kc. domagać się wydania przedmiotu swojej własności - lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) of/2. Stąd też należało orzec jak w pkt I. wyroku.

Zgodnie z treścią przepisu art. 14. 1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: "w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu".

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec m. in. 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.)(3) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 cyt ustawy.).

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż pozwani nie posiadają obecnie tytułu prawnego do zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego.

Pozwani A. D. i I. D. wychowują dwoje małoletnich, niepełnosprawnych dzieci, korzystają z pomocy socjalnej, z tego też tytułu przysługuje im prawo do lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

Z uwagi na przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego, Sąd wstrzymał wykonanie pkt 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III wyroku) - na podstawie art. 14 ust. 6 wspomnianej ustawy.

Z uwagi na trudną sytuację życiową i materialną pozwanych, Sąd nie obciążał ich kosztami postępowania, stosując przepis art. 102 kpc.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak sentencji.

Sygn. akt I C 1939/15