

Sygn. akt I C 2937/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2017r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Leszkiewicz

Protokolant: S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 czerwca 2017 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **Z. N. i H. L.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym Z. N. i H. L., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) 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.

Sygn. akt I C 2937/16

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w dniu 14.11.2016 r. wniósł przeciwko Z. N. i H. L. pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Powód podniósł, iż wypowiedział pozwanemu Z. N. umowę najmu lokalu mieszkalnego w dniu 21.06.2013 r., a zatem pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Pozwani wnieśli o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Złożyli też odpowiedź na pozew, w której wnieśli o oddalenie powództwa, powołując się na swoją trudną sytuację materialną i zdrowotną.

Pozwany Z. N. ustanowił swoim pełnomocnikiem H. L. (k. 116).

Postanowieniem z dnia 27.05.2017 r. Sąd oddalił wniosek pozwanych o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1.09.1994 r. Gmina M. S. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) ze Z. N.

dowód: umowa najmu w aktach lokalowych

W lokalu tym obecnie zamieszkują: Z. N. i jego partnerka - H. L.

dowód: k. 4 - notatka służbowa oraz dokumenty w aktach lokalowych, k. 37 - dane z UM w S., k. 93 (00:11:45-00:18:53) oraz k. 120-121 (00:03:02-00:09:46) - zeznania pozwanej H. L.

Pismem z dnia 21.06.2013 r. powód - Miasto S. wypowiedział pozwanemu Z. N. 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 1.08.2013 r. do 30.08.2013 r., a jako termin zdania lokalu - 2.09.2013 r.

Jako przyczyna wypowiedzenia została wskazana zwłoka z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i zaległość z tytułu opłat w wysokości 5.546,32 zł. Pozwany Z. N. otrzymał ww. pismo w dniu 2.07.2013 r. Pozwany był wzywany do opróżnienia i opuszczenia oraz wydania przedmiotowego lokalu.

dowód: k. 4,4v oraz dokumenty w aktach lokalowych - wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru

Pozwana H. L. nie korzysta samodzielnie z pomocy socjalnej, Natomiast Z. N. otrzymuje świadczenia z (...).

dowód: k. 40 - pismo z 10.03.2017 r. z (...), k. 93 (00:11:45-00:18:53) oraz k. 120-121 (00:03:02-00:09:46)- zeznania pozwanej H. L.

Pozwani obecnie nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne.

dowód: k. 43, 45 - zaświadczenia z PUP

Pozwany Z. N. otrzymał orzeczenie o zaliczeniu do umiarkowanego, a pozwana H. L. do lekkiego stopnia niepełnosprawności.

dowód: k. 24, 25, 26 - pismo z (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności , orzeczenia o stopniu niepełnosprawności

Pozwana H. L. otrzymuje emeryturę w wysokości netto ok. 950 zł. Pozwany także otrzymuje emeryturę w wysokości 692 zł.

dowód: k. 38 - zaświadczenie z ZUS, k. 42- informacja z Urzędu Skarbowego w S., k. 56 - decyzja z ZUS, k. 64 - decyzja ZUS, k. 71-73 - pismo z ZUS

Co do pozwanych w Urzędzie Skarbowym w S. za rok 2016 r. został złożony PIT 11C , w którym wykazany został dochód: Z. N. - 7.789,65 zł., a H. L. 19.427,92 zł. - jako dochód z emerytur.

dowód: k. 42- informacja z Urzędu Skarbowego w S.,

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

dowód: k. 28-36 - uchwała z 28.03.2012 r.

Pozwani płacą za lokal należności w niewielkiej wysokości. Pozwani nie spłacili całej należności. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Aktualne zadłużenie zajmowanego przez pozwanych lokalu wynosi ponad 15.000 zł.

dowód: k. 93 (00:11:45-00:18:53) oraz k. 120-121 (00:03:02-00:09:46)- zeznania pozwanej H. L., k. 57-58, 82-83 - potwierdzenia wpłat, k. 107-kartoteka finansowa

Stan zdrowia pozwanego Z. N. nie jest dobry. Jest on po amputacji nogi.

dowód: k. 50-54, 60, 62, 66, 68, 76-79, 81 - dok. medyczna k. 93 (00:11:45-00:18:53) oraz k. 120-121 (00:03:02-00:09:46)- zeznania pozwanej H. L.

Sąd zważył:

Należy zauważyć, iż między stronami (powodem a pozwanym Z. N.) doszło do zawarcia umowy najmu. Z uwagi na to, iż pozwana H. L. zamieszkiwała od lat razem z pozwanym w przedmiotowym lokalu, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe i żyjąc z nim w konkubinacie - korzystała z przedmiotowego lokalu na zasadzie użyczenia, wywodząc swoje prawo z prawa najmu pozwanego.

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 (pozwanego jako najemcy, a pozwanej jako dorosłego domownika) 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 pozwanej H. L. - z uwagi na to, iż umowa najmu została wypowiedziana najemcy Z. N., zatem ona również utraciła 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 oboje są emerytami, mają niskie emerytury (niski dochód), a poza tym, oboje mają kłopoty ze zdrowiem, co do obojga zostały wydane orzeczenia o niepełnosprawności, przy czym pozwany Z. N. jest po amputacji kończyny. Rodzina ta ma znaczne trudności finansowe, gdyż brak jest w niej stałych znacznych dochodów.

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 pozwani spełniają kryteria ustawowe do tego, by przyznać im lokal socjalny. 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 pozwanej H. L. uznając, iż są one prawdziwe i zasługują na walor wiarygodności.

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.

Dn. 6.07.2017 r.