

Sygn. akt I C 3340/19

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Kinga Grűnberg-Bartkowska
Protokolant:	stażysta Weronika Górska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2020 roku w Grudziądzu

na rozprawie sprawy z powództwa (...) **S.A. w G.**

przeciwko **G. Z.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej **G. Z.**, aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi (...) S.A. w G. lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...);

II. orzeka, że pozwanej **G. Z.** przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanej **G. Z.** do czasu złożenia im przez (...) G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powoda (...) S.A. w G. kwotę 457,00 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych zero groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

V. wyrokowi w punkcie IV. nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 3340/19

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w G. w pozwie skierowanym przeciwko G. Z. wniósł o nakazanie pozwanej opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w G.. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ul. (...). Pozwana natomiast zamieszkuje ten lokal od minimum 1990 roku, kiedy to umowę najmu zawarł w poprzednikiem prawnym powoda, mąż pozwanej. W dniu 15 kwietnia 2001 roku zmarł mąż pozwanej. Natomiast w dniu 1 sierpnia 2008 roku powód zawarł z pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu. Pozwana przestała regulować płatności za czynsz oraz za rachunki z tytułu dodatkowych opłat. Powód wielokrotnie kierował do pozwanej z tego tytułu powództwa, a następnie występował na drogę postępowania egzekucyjnego. Powód kierował do pozwanej wezwania zapłaty. Ostatnie wezwanie zostało

skierowane w dniu 27 lutego 2019 roku. Pismem z dnia 27 lutego 2019 roku pozwana została poinformowana o zamiarze wypowiedzenia jej umowy najmu. Natomiast pismem z dnia 14 czerwca 2014 roku powód wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2019 roku.

Pozwana G. Z., pomimo zobowiązania jej do złożenia odpowiedzi na pozew nie ustosunkowała się do żądania pozwu. Nadesłała jedynie pismo, w którym usprawiedliwiła swoją nieobecność na rozprawie dniu 30 lipca 2020 roku.

Sąd ustalił, co następuje:

Lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ul. (...) stanowi własność (...) S.A. w G.. W dniu 1 sierpnia 2008 roku podmiot ten zawarł z G. Z. – jako najemcą lokalu – umowę najmu przedmiotowego lokalu. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony.

Pozwana zaprzestała płać czynszu najmu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, doprowadzając do powstania zaległości. Powód wielokrotnie kierował do pozwanej wezwania do zapłaty, które pozostawały jednak bezskuteczne. W takiej sytuacji powód (...) S.A. w G. pismem z dnia 27 lutego 2019 roku uprzedził pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w związku z zaległościami z tytułu czynszu i innych opłat. Jednocześnie wyznaczono pozwanej dodatkowy termin do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W związku z bezskutecznym upływem terminu do zapłaty zaległego czynszu i opłat, pismem z dnia 14 czerwca 2019 roku (...) S.A. w G. wypowiedziała G. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 lipca 2019 roku. Pozwana pismo zawierające wypowiedzenia odebrała w dniu 17 czerwca 2019 roku.

(okoliczności bezsporne;

dowód: umowa najmu z 1.08.2008 r. – k. 10-13 akt;

pismo z dnia 27.02.2019 r. k. 26-29 akt

wypowiedzenie umowy najmu k. 30-31 akt;

potwierdzenie odbioru k. 32 akt)

Pozwana G. Z. w chwili obecnej ma 71 lat. Jest na emeryturze, której część jest potrącana przez komornika. Kwota wypłacanej emerytury wynosi 1.245,45 zł. Jest osobą przewlekle chorą z trudnościami w przemieszczaniu się. W ostatnim czasie jej stan zdrowia jeszcze się pogorszył, nasiliły się dolegliwości bólowe. W okresie od stycznia 2020 roku do września 2020 roku pozwana objęta była pomocą (...) w G. w formie zasiłku celowego na zakup opału oraz pomocą w formie usług opiekuńczych świadczonych przez (...).

(okoliczności bezsporne;

dowód: zaświadczenie lekarskie – k. 117 akt,

karta szpitalna k. 103-104 akt,

informacja z (...) w G. – k. 90 akt,

decyzja o waloryzacji emerytury k. 118 akt)

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki do wydania wyroku zaocznego określone w art. 339 kpc i art. 340 kpc. Pozwana w wyznaczonym terminie nie złożyła odpowiedzi na pozew, a następnie nie stawiała się na rozprawę i nie żądała przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, nie złożyła również wyjaśnień w sprawie.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w toku postępowania. Prawdziwość dokumentów nie budziła bowiem wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Przechodząc do rozważań prawnych w pierwszej kolejności należy zauważyć, że w myśl art. 675 kodeksu cywilnego po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Jak ustalono, powód skutecznie dokonał w stosunku do pozwanej G. Z. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego

w G. przy ul. (...) ze względu na zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczające trzy pełne okresy płatności. Uprawnienie takie przysługiwało powodowi na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 611; dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów). Wraz z upływem okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 31 lipca 2019 roku, pozwana G. Z. utraciła tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego mieszkania. Od tego momentu powód mógł więc od niej żądać opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu (art. 675 § 1 k.c.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie I. wyroku zaocznego nakazał pozwanej G. Z., aby opuściła i opróżniła lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ul. (...).

W przedmiotowej sprawie nie występowały obligatoryjne przesłanki do przyznania pozwanej lokalu socjalnego, gdyż lokal zajmowany przez pozwaną nie wchodzi w skład publicznego zasobu publicznego. Uprawnienie to należało zatem rozważyć w kontekście art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów tj. zbadać, czy dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególna sytuacja rodzinna i majątkowa przemawiają za przyznaniem jej tego prawa. Sąd nie dysponował dowodowymi wskazującymi na szczególnie nieprawidłowe korzystanie przez pozwaną z lokalu. Oczywistym jest, iż pozwana zalegała z czynszem najmu i z tej przyczyny powód wypowiedział jej stosunek najmu. Przyznając pozwanej prawo do lokalu socjalnego Sąd wziął pod uwagę jej sytuację finansową i zdrowotną. Pozwana jest osobą w podeszłym wieku, bardzo schorowaną. Ma problemy z poruszaniem się. Jest osobą samotną, utrzymującą się jedynie z emerytury, która częściowo jest zajmowana przez komornika. Pozwana z tytułu emerytury, po waloryzacji w marcu 2020 roku, otrzymuje kwotę 1.245,45 zł. W ocenie Sądu kwota ta nie jest wystarczająca, aby pozwana mogła sama wynająć inny lokal mieszkalny, kwota ta nie wystarczyłaby nawet na opłacenie kaucji za lokal, która jest zwyczajowo pobierana w G. przy zawieraniu umowy najmu lokalu mieszkalnego. Dodatkowo należy zauważyć, iż pozwana jako osoba mająca duże trudności w poruszaniu się nie byłaby w stanie nawet sama znaleźć dla siebie odpowiedniego lokalu.

Z uwagi na wskazane okoliczności Sąd orzekł, że pozwanej G. Z. przysługuje prawo do lokalu socjalnego (punkt II wyroku) i na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymał wykonanie opróżnienia przez nią lokalu do czasu złożenia jej przez (...) G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt III wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwana przegrała niniejszy proces w całości i dlatego powinna zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł oraz opłaty od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł. Wysokość stawki wynagrodzenia występującego w sprawie radcy prawnego określono na podstawie (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 kpc wyrokowi w punkcie IV. Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności.