

Sygn. akt: I C 642/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Glinkiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Bożena Czajkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa **Gminy M. T. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.**

przeciwko S. B. i M. B.

o eksmisję

orzeka

I. nakazuje pozwanym S. B. i M. B. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. T.- Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. przyznaje pozwanym S. B. i M. B. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu, należnymi powodowi.

Sygn. akt I C 642/17

UZASADNIENIE

Gmina M. T. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wystąpiła o eksmisję M. B. i S. B. z zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) i wydania go powodowi oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwania była najemcą lokalu. Umowa została rozwiązana w dniu 30 września 2012 r. z uwagi na zaległości czynszowe najemcy lokalu. Powód w związku ze śmierci męża pozwanej M. B. zgodził się na przywrócenie jej lokalu pod warunkiem spłaty zadłużenia. Powód wyraził również zgodę na odpracowanie przez powódkę zaległości. Podkreślił, iż pozwani nadal są zadłużeni i nie chcą dobrowolnie opuścić mieszkania. Dodał, iż pozwani nie podjęli mediacji ani innego pozasądowego rozwiązania sporu.

W piśmie z dnia 7 maja 2017 r. pozwani wskazali, iż spłacili część należności i zgłosili chęć dalszej spłaty w terminie 5 miesięcy. Pozwani wskazali, iż mimo ciężkiej sytuacji podejmą się spłaty. Dodali, iż S. B. jest osobą bezrobotną i z uwagi na jego nasiloną chorobę psychiatryczną nie było możliwości odpracowania zaległości.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ulicy (...).

Bezsporne

M. B. zajmowała przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu z dnia 16 listopada 1996r. Umowa była zawarta na czas oznaczony.

Dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu k. 6,

umowa najmu k. 7-7v

M. B. mieszka z synem S. B..

Bezsporne.

Pismem z dnia 24 marca 2012r. M. B. została poinformowana przez powoda, iż pozostaje w zwłoce z płatnością czynszu przekraczającą trzy pełne okresy płatności oraz wyznaczono im dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powód poinformował pozwaną, że za okres październik 2011r. – kwiecień 2012r. pozwana zalega z opłatami na kwotę 1.692,93 zł należności głównej i 626,22 zł odsetek. Równocześnie poinformowano pozwaną, że nieuregulowanie należności czynszowych i opłat dodatkowych we wskazanym terminie stanie się podstawą do rozwiązania najmu za wypowiedzeniem bez dodatkowego wezwania do zapłaty. Przesyłka została skutecznie doręczona w dniu 26 kwietnia 2012r.

Dowód: pismo k. 9-9v

Pismem z dnia 18 lipca 2012r. powód wypowiedział umowę najmu lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia od dnia 31 sierpnia 2012r., ze skutkiem rozwiązania na dzień 30 września 2012r. Przesyłka została skutecznie doręczona w dniu 2 sierpnia 2012r.

Dowód: pismo k.8-8v

Pismem z dnia 21 października 2015 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej poinformował M. B. o możliwości przywrócenia tytułu prawnego do lokalu w przypadku spłaty całości zadłużenia.

Dowód: pismo k. 14

Na prośbę M. B. powód zgodził się na odpracowanie zadłużenia.

Dowód: pismo k. 16-16v,

pismo k. 17

Pismem z dnia 23 czerwca 2015r. powód ponownie wezwał pozwaną M. B. do zapłaty odszkodowania z korzystanie z lokalu. Powód poinformował pozwaną, że za okres luty 2014r. – maj 2015r. pozwana zalega z opłatami na kwotę 4.848,61 zł należności głównej i 1.489,34 zł odsetek.

Dowód: pismo k. 13

Pismem z dnia 5 stycznia 2017 r. ponownie wezwano M. B. do opuszczenia mieszkania do dnia 31 stycznia 2017 r.

Dowód: pismo k. 18

Pismem z dnia 20 stycznia 2017r. powód poinformował pozwaną, że jej zadłużenie wynosi ogółem 1.827,68 zł.

Dowód: pismo k. 17

M. B. i S. B. nie korzystali z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w T.. Nie byli również zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy dla Miasta T. jako osoby bezrobotne.

Dowód: pismo z (...) k. 35;

Pismo z Powiatowego Urzędu Pracy k. 34

S. B. leczy się psychiatrycznie i obecnie nie pracuje. M. B. utrzymuje się z renty i umowy zlecenia w Polskim Czerwonym Krzyżu.

Niezaprzeczone.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny był bezsporny. Sąd ustalił go na podstawie zgodnych oświadczeń stron, przedłożonych dokumentów oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

W szczególności nie rodziło kontrowersji, że strony łączyła umowa najmu spornego lokalu. Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika, iż powód wpieryw uprzedził pozwanych o zamiarze wypowiedzenia najmu, wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, a następnie wypowiedział pozwanym umowę najmu.

Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika bezspornie, iż w chwili wypowiedzenia umowy najmu pozwani zalegali z opłatami czynszu przekraczającymi trzy pełne okresy płatności.

Umowa najmu należy do trwałych stosunków prawnych, które, co zrozumiale, rozwiązują się przez wypowiedzenie. W przypadku umów najmu mających za przedmiot lokale mieszkalne ustawodawca ograniczył jednak swobodę umów i szczegółowo uregulował problem ich wypowiedzenia w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz.U. 2016.1610., powoływanej dalej jako ustawa).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 wymienionej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w jej przepisach i powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz wskazywać podstawę wypowiedzenia. Z art. 11 ust. 2 pkt wynika z kolei, że właściciel może wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu 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 kontekście powołanych przepisów wypowiedzenie dokonane przez powoda było skuteczne. Oświadczenie zostało bowiem złożone na piśmie, uwzględniało wymagany termin oraz wskazywało podstawę prawną i faktyczną. Najemca był zaś wzywany do uregulowania zaległości, zakreślano mu dodatkowy miesięczny termin na spłatę długu a oświadczenie o wypowiedzeniu złożono po jego upływie.

W konsekwencji umowa najmu rozwiązała się z dniem 30 września 2012r. a pozwani utracili tytuł do zajmowania mieszkania. Zgodnie więc z art. 675 § 1 k.c. powinni opuścić lokal i wydać go wynajmującemu. Skoro zaś dobrowolnie nie uczynili zadość temu obowiązкови powództwo było uzasadnione.

W świetle art. 222 § 1 in principio k.c. właściciel może domagać się wydania swojej rzeczy od osoby, która nią włada.

Po przesądzeniu, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego w przedmiotowej sprawie do rozważenia pozostała jedynie kwestia przyznania pozwanym prawa do otrzymania lokalu socjalnego. W każdym wypadku powstaje bowiem obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy /wyrok SN z dn. 2005.04.22 II CK 655/04 LEX nr 148318/.

W myśl art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 4 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego 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. Przy ocenie czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych.

Mając na uwadze okoliczności wskazane w art. 14 ust. 3 ustawy Sąd przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Pozwani znajdują się bowiem w trudnej sytuacji materialnej i życiowej. S. B. choruje psychiatrycznie i jest osobą bezrobotną. M. B. utrzymuje siebie i syna z renty oraz pracy wykonywanej na umowę zlecenia. W ocenie Sądu pozwani znajdują się więc w szczególnej sytuacji materialnej uzasadniającej przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe, w pkt II sentencji wyroku przyznano pozwanym lokal socjalny i na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze opisane wyżej okoliczności sprawy , a w szczególności trudną sytuację finansową, rodzinną i zdrowotną pozwanych Sąd nie obciążył ich kosztami procesu.