

Sygn. akt I C 1934/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Monika Kalinowska

Po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2019 r. w Toruniu.

sprawy z

Gminy M. T. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.

przeciwko:

B. S. i Z. S.

o:

eksmisję

orzeka:

I. nakazuje pozwanym B. S. i Z. S. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. lokal mieszkalny nr (...) położony w T. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wyznacza termin do wydania nieruchomości opisanej w pkt. I (pierwszym) wyroku na dzień 29 lutego 2020r.;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu .

Sygn. akt I C 1934/18

UZASADNIENIE

Gmina M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wniosła o nakazanie pozwanym B. S. i Z. S. opróżnienie i wydanie powódce lokalu nr (...) położonego w T., przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu Gmina podniosła, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T.. Najemcą lokalu była J. S., której z powodu niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy wypowiedziano umowę ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2018r.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie X C 1651/16 oddalił pozew B. S. i Z. S. o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu przy ul. (...) w T..

Pomimo wezwania do opróżnienia lokalu pozwani nie wydali powodowi spornego lokalu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazali, że nie mają dokąd się wyprowadzić.

Pełnomocnik powoda sprzeciwiał się przyznaniu pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

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

Najemcą lokalu była J. S.. Wraz z nią w lokalu zamieszkiwali : B. S. i Z. S..

J. S. wyprowadziła się z lokalu w 2009r.

Bezsporne.

Wyrokiem z dnia B. S. i Z. S. 3 listopada 2016r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie X C 1651/16 oddalił pozew B. S. i Z. S. o ustalenie istnienia między nimi a Gmina M. T. stosunku najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Bezsporne.

Pismem z dnia 4 stycznia 2018r. Gmina M. T. rozwiązała z J. S. umowę najmu lokalu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia od dnia 28 lutego 2018r. z powodu niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Bezsporne.

W lokalu przy ul. (...) mieszkają B. S. i Z. S.. Małżonkowie S. nie mają dokąd się wyprowadzić. Oboje pracują. B. S. zarabia miesięcznie ok 2.000 zł – 2.300 zł, Z. S. zarabia miesięcznie ponad 3.000 zł. Małżonkowie S. nie korzystają z pomocy opieki społecznej.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny był bezsporny. Sąd ustalił go na podstawie zgodnych oświadczeń stron, przesłuchania pozwanej, 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.

Stosunek najmu spornego lokalu jaki łączył Gminę M. T. z najemcą J. S. został skutecznie rozwiązany z dniem 31 sierpnia 2018r. B. S. i Z. S. nie mieli samodzielnego tytułu do zajmowania spornego lokalu. Swój tytuł do korzystania z lokalu czerpali od poprzedniego najemcy J. S..

Po zakończeniu najmu B. S. i Z. S. zobowiązani byli do zwrócenia rzeczy wynajmującemu (art. 675 in principio k.c.)

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

Do rozważenia pozostawała kwestia lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu pozwanemu przysługiwał status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) Z. S. i B. S. w spornym lokalu od początku mieszkali za zgodą i wiedzą Gminy, tytuł prawny do

lokalu czerpali od najemcy J. S.. Pozwani nie zajmowali lokalu bez tytułu prawnego. Pozwani w spornym lokalu byli zameldowani na pobyt stały listopada 2005r.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm., powoływanej dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu najemców do otrzymania lokalu socjalnego. Z kolei w myśl art. 14 ust. 3 tej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W ocenie Sądu sytuacja materialna i rodzinna pozwanych nie uzasadnia przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Wprawdzie pozwani nie mają dokąd się wyprowadzić, jednakże ich sytuacja finansowa jest dobra, w ocenie Sądu pozwani mogą we własnym zakresie zapewnić sobie lokal mieszkalny.

Jednocześnie mając na uwadze fakt, iż przedmiotowe mieszkanie stanowiło centrum życiowe dla pozwanych od listopada 2005r. trudno byłoby oczekiwać, że pozwani z dnia na dzień się wyprowadzą i przeorganizują swoje życie. Pozwani są dbają o lokal, nie mają zadłużenia z tytułu czynszu najmu. Dlatego Sąd wyznaczył termin do wydania spornego lokalu na dzień 29 luty 2020r. (art. 320 k.p.c.). W ocenie Sądu rok czasu winien wystarczyć pozwanym na przeorganizowanie swojego życia i zapewnienie sobie lokalu mieszkalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez powoda składa się: 200 zł opłaty od pozwu, 240 zł koszty zastępstwa procesowego.