

Sygn. akt I C 2284/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa **Gminy J. – Zakładu (...) w J.**

przeciwko **G. M., J. M. i T. M.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym G. M., J. M. i T. M., aby opuścili i opróżnili wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) i wydali go stronie powodowej Gminie J. – Zakładowi (...) w J. w stanie wolnym;

II. ustala, iż pozwanym G. M., J. M. i T. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I wyroku do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 2284/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 listopada 2012 r. strona powodowa Gmina J.- Zakład (...) w J. wniosła o nakazanie pozwanym J. M., G. M. i T. M., aby opuścili wraz z rzeczami do nich należącymi i opróżnili z osób i rzeczy ich prawa reprezentujące lokal nr (...) przy ul. (...) w P. oraz wydali przedmiotowy lokal, a także zwrot kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż pozwani użytkowali lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu, wobec czego zobowiązani byli do opłacania czynszu według obowiązującej stawki oraz do ponoszenia opłat związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym. Strona powodowa podała, iż pismem z dnia 20 kwietnia 2012 r. wezwała pozwanych do zapłaty zaległości, wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości. Jak wynika z uzasadnienia pozwu powód pismem z dnia 26 lipca 2012 r. wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 30 września 2012 r. a termin przekazania lokalu został wyznaczony na dzień 5 października 2012 r. Strona powodowa poinformowała, iż pozwani do dnia wniesienia pozwu nie uregulowali należności, a także nie przekazali lokalu (pozew k. 1-4 akt sprawy).

Pozwani, w odpowiedzi na pozew, pismem z dnia 22 kwietnia 2013 r. (data wpływu do Sądu) do którego załączyli kopie pism, zaświadczeń, przedstawili swoją sytuację rodzinną, materialną, zdrowotną (pismo z dnia 22 kwietnia 2013

r. wraz z załącznikami k. 23-69 akt sprawy). Natomiast pismem z dnia 10 maja 2013 r. wskazali na postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze R. J., które załączyli do pisma wraz z kserokopią faktur za wodę, prąd, leki, środki czystości, gaz, telefon (pismo z dnia 10 maja 2013 r. k. 77-101 akt sprawy).

Na rozprawie w dniu 10 maja 2013 r. pozwani oświadczyli, iż w przypadku otrzymania innego lokalu zamiennego nie sprzeciwiają się oddaniu lokalu, w którym obecnie zamieszkują, ponieważ warunki jakie tam panują uniemożliwiają prawidłowe mieszkanie i korzystanie z niego. Pozwani podali, iż z uwagi na chorobę syna chcieliby nadal mieszkać w P..

Gmina P., prawidłowo zawiadomiona o toczącym się postępowaniu, nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (zarządzenie z dnia 25 stycznia 2013 r. k. 22 akt sprawy).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina J. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Przedmiotowa nieruchomość była użytkowana przez (...); znajdowały się w niej urządzenia techniczne służące Przedsiębiorstwu (...) Spółka z o.o. w J. oraz lokale mieszkalne.

(...) był stroną umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości. Lokal mieszkalny nr (...) był użytkowany przez pozwanych na podstawie umowy najmu z dnia 23 grudnia 1987 r.

Dowód: umowa najmu z dnia 23 grudnia 1987 r. k. 10-12 akt sprawy

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 2 grudnia 2009 r. Zakład (...) w J. poinformował pozwanego J. M. o przejęciu w administrację budynku przy ul. (...) w P. oraz przesłał naliczenie czynszu i opłat za nieczystości stałe oraz abonament za wodomierz główny w budynku obowiązujące od listopada 2009 r.

Dowód: pismo z dnia 2 grudnia 2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 13-14 akt sprawy

Pismem z dnia 9 sierpnia 2010 r. strona powodowa wezwała pozwanego J. M. do uregulowania należności z tytułu zaległości w opłatach czynszu i innych należności za zajmowany lokal mieszkalny w wysokości 2.725,89 zł (wg stanu zadłużenia na dzień 31 lipca 2010 r.).

Dowód: wezwanie z dnia 9 sierpnia 2010 r. k. 21 akt sprawy

Upomnieniem z dnia 20 kwietnia 2012 r. Zakład (...) w J. uprzedził pozwanych J. i G. M. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P..

Dowód: upomnienie z dnia 20 kwietnia 2012 r. k. 15 akt sprawy

Pismem z dnia 26 lipca 2012 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem rozwiązującym w dniu 30 września 2012 r. wskazując na przyczynę wypowiedzenia i ustaliła termin jego przekazania do dnia 5 października 2012 r.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 26 lipca 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 16-19 akt sprawy

Pozwani J. i G. M. są osobami starszymi, cierpiącymi na przewlekłe choroby. Osobą chorą jest także pozwany T. M.-ich syn.

Pozwany J. M. jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym.

Dowód: wypis z treści orzeczenia lekarza orzecznika ZUS z dnia 25 września 2000 r. k. 50 akt sprawy,

Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 5 czerwca 2007 r. k. 51-52 akt sprawy

Dokumentacja dotycząca zdjęcia kręgosłupa lędźwiowego k.53-54 akt sprawy

Zaświadczenie lekarskie z dnia 21 listopada 2008 r. k. 55 akt sprawy

Zaświadczenie lekarskie z dnia 10 listopada 2008 r. k. 56 akt sprawy

Pozwany T. M. jest osobą całkowicie niezdolną do pracy.

Dowód: Zaświadczenie lekarskie z dnia 20 listopada 2008 r. k. 56 akt sprawy

Orzeczenie lekarza orzecznika ZUS z dnia 20 listopada 2012 r. k. 58 akt sprawy

Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 3 stycznia 2013 r. k. 59 akt sprawy

Skierowanie do poradni specjalistycznej z dnia 20 stycznia 2012 r. k. 60 akt sprawy

Informacja dla lekarza kierującego z dnia 7 maja 2012 r. k. 61 akt sprawy

Skierowanie do poradni specjalistycznej z dnia 4 stycznia 2013 r. k. 62 akt sprawy

Informacja dla lekarza kierującego z dnia 30 stycznia 2013 r. k. 64 akt sprawy

Pozwana G. M. jest osobą niepełnosprawną o stopniu umiarkowanym.

Dowód: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 9 sierpnia 2012 r. k. 65 akt sprawy

Karta informacyjna z dnia 1 października 2012 r. k. 66-67 akt sprawy

Skierowanie do szpitala z dnia 26 września 2012 r. k. 68 akt sprawy

Pozwani otrzymują niewysokie świadczenia z ZUS w wysokości: 936,60 zł (J. M.), 862,14 zł (G. M.) i 610,33 zł (T. M.). Ze świadczeń emerytalno-rentowych pozwanych Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze R. J. prowadzi postępowanie egzekucyjne.

Dowód: kserokopia przekazu pocztowego-potwierdzenia wypłaty k. 82 akt sprawy

Postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze R. J. k. 79-81 akt sprawy

Ze względu na ciężkie warunki mieszkaniowe w przedmiotowym lokalu (pleśń, grzyb, wilgoć, przekroczone normy natężenia hałasu) pozwani starają się od 1973 r. o przydział mieszkania na terenie Gminy P.. Pozwani w swoich staraniach otrzymali poparcie w środowisku rady miejskiej w J., w Ośrodku Interwencji Kryzysowej w J..

Dowód: pismo pozwanej z dnia 5 maja 1980 r. k. 28 akt sprawy,

Pismo radnego z dnia 13 grudnia 2004 r. k. 29 akt sprawy

Pisma z dnia 18 kwietnia 2005 r. k. 36-37 akt sprawy

Pismo z dnia 6 grudnia 2005 r. k. 38 akt sprawy

Pismo z dnia 8 stycznia 2008 r. k. 39 akt sprawy

Pismo z dnia 18 marca 2008 r. k. 40 akt sprawy

Pismo z dnia 12 grudnia 2008 r. k. 41 akt sprawy

Pismo z dnia 25 stycznia 2010 r. k. 42-43 akt sprawy

Pismo z dnia 20 sierpnia 2012 r. k. 44-45 akt sprawy

Pismo z dnia 10 sierpnia 2012 r. k. 46 akt sprawy

Pismo z dnia 14 września 2012 r. k. 47 akt sprawy

Pismo z dnia 8 listopada 2012 r. k. 48 akt sprawy

Pismo z dnia 6 grudnia 2012 r. k. 49 akt sprawy

Dokumentacja fotograficzna k. 69 akt sprawy

Pozwani występowali do organów nadzoru budowlanego w sprawie złego stanu technicznego budynku przy ul. (...) w P..

Dowód: pismo z dnia 9 grudnia 2005 r. k. 30 akt sprawy

Pismo z dnia 25 stycznia 2006 r. k. 31 akt sprawy

Pismo z dnia 23 lutego 2006 r. k. 32 akt sprawy

Pismo z dnia 9 marca 2006 r. k. 33 akt sprawy

Pismo z dnia 18 kwietnia 2005 r. k. 34 akt sprawy

Postanowienie Starosty (...) z dnia 22 kwietnia 2005 r.

Stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie nie był pomiędzy stronami sporny. Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na powołanych wyżej dowodach, to jest dokumentach znajdujących się w aktach sprawy.

Sąd oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, bowiem ich autentyczność nie budzi wątpliwości, nadto nie były one kwestionowane przez żadną ze stron co do swej autentyczności ani treści, jak również z akt sprawy nie wynika, ażeby zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości.

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów stanowią, że wypowiedzenie przez wynajmującego umowy o odpłatne używanie lokalu, może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2- 5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Stosownie do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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.

Zgodnie z przyjętą w ustawie o ochronie praw lokatorów zasadą wypowiedzenie umowy powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie oraz musi ono określać przyczynę wypowiedzenia.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa pismem z dnia 26 lipca 2012 r. dokonała wypowiedzenia umowy najmu wskazując na podstawę prawną i przyczynę- zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat. Gmina J. w wypowiedzeniu

powołała się na pismo z dnia 20 kwietnia 2012 r., w którym uprzedziła pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i udzieliła dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości. Zostały zatem spełnione wymogi wypowiedzenia stosunku prawnego.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy w punkcie I wyroku z dnia 10 maja 2013 r. nakazał pozwanym G. M., J. M. i T. M., aby opuścili i opróżnili wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) i wydali go stronie powodowej w stanie wolnym.

Odnośnie ustalenia przez Sąd, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, wskazać należy na art. 14 ww. ustawy.

Zgodnie z art. art. 14 ust. 1 zd. 1 ww. ustawy 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, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ww. ustawy).

W myśl art. 14 ust. 4 ww. ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec m.in. 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.) – pkt 2, obłożnie chorych – punkt 3, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej-punkt 4.

W 1947 r. rodzina M. zamieszkała w budynku przy ul. (...) w P.. Ze strony powodowej nie było zastrzeżeń odnośnie sposobu korzystania przez pozwanych z lokalu. Od 1973 r. pozwani starali się o przydzielenie im innego mieszkania na terenie Gminy P. z powodu złych warunków socjalno-bytowych panujących w mieszkaniu nr (...), jak i w całym budynku nr (...), a mianowicie wilgoci, pleśni, znacznie przekroczonych norm natężenia hałasu pochodzącego od pracujących urządzeń na ujęciu wody, niskiej temperatury w pomieszczeniach, niesprawnych pieców kaflowych, niedrożnych kominów dymowych, złego stanu technicznego stolarki okiennej, braku ciepłej wody.

Biorąc pod uwagę sytuację materialną i rodzinną wskazać należy, iż pozwani J. M. i G. M. są osobami w podeszłym wieku, cierpiącymi na przewlekłe schorzenia. Pozwany J. M. jest osobą całkowicie niezdolną do pracy, posiada znaczny stopień niepełnosprawności, cierpi m.in. na lewostronną skoliozę odcinka lędźwiowego kręgosłupa, alergię.

Pozwana G. M. posiada umiarkowany stopień niepełnosprawności. W dniach od 19 września 2012 r. do 26 września 2012 r. przebywała na Oddziale Kardiologicznym Wojewódzkiego Centrum (...) z powodu zawału serca.

Pozwany T. M. jest osobą całkowicie niezdolną do pracy, posiada znaczny stopień niepełnosprawności, cierpi na atopowe zapalenie skóry, nadciśnienie.

Wobec powyższego stwierdzić należało, iż w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, przy czym każdy z pozwanych posiada odrębne uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zarówno pozwani J. i G. M., jak i ich syn T. M. są osobami niepełnosprawnymi, obłożnie chorymi.

W myśl art. 14 ust. 1 zd. 2 ww. ustawy obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ww. ustawy).

W przedmiotowej sprawie lokal mieszkalny przy ul. (...) położony jest w P..

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku z dnia 10 maja 2013 r.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w niniejszym postanowieniu uzasadnia treść art. 102 k.p.c.

Zgodnie z treścią ww. przepisu w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W przedmiotowej sprawie stroną przegrywającą sprawę w całości są pozwani, mając jednakże na uwadze szczególnie uzasadnione wypadki zachodzące w niniejszym postępowaniu, Sąd nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

W tym miejscu należy wskazać na postanowienie z dnia 4 marca 2011 r., sygn. akt I CZ 13/11, w którym Sąd Najwyższy wypowiedział się, iż zastosowanie art. 102 k.p.c. wynikać może zarówno z samego przebiegu postępowania, jak również z okoliczności o charakterze zewnętrznym, związanych w szczególności z sytuacją majątkową strony przegrywającej. Ocena, czy w okolicznościach danej sprawy doszło do spełnienia tych przesłanek, stanowi przedmiot suwerennego uprawnienia jurysdykcyjnego sądu orzekającego.

Sąd nie zasądzając od pozwanych kosztów procesu miał na uwadze przede wszystkim sytuację majątkową pozwanych, albowiem z okoliczności ustalonych w toku sprawy wynika, że pozwani nie są osobami majątnymi. Utrzymują się jedynie ze świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS, które w części egzekwowane są przez Komornika Sądowego. Za nieobciążaniem pozwanych kosztami procesu przemawia również ich postawa w toku trwania procesu. Pozwani stawili się na wyznaczone posiedzenie sądowe, co do zasady nie kwestionowali roszczenia, nie powodując tym samym wydłużania sprawy.

Z omówionych względów i na podstawie powołanych przepisów, Sąd Rejonowy orzekł, jak w sentencji.