

Sygnatura akt I C 180/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 09.04.2015 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jaromir Antoszewski

Protokolant: Mariola Olechno

po rozpoznaniu w dniu 09.04.2015 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa (...) S.A w W.

przeciwko M. M.

przy udziale Gminy M.

- o eksmisję

- I. nakazuje pozwanemu M. M., aby wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej (...) S.A w W. lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
- II. przyznaje pozwanemu prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
- III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- IV. nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sygn. akt I C 180/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28.01.2015 r. powód (...) S.A. w W. – reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o nakazanie pozwanemu M. M., aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...). Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, iż na podstawie umowy najmu z dnia 12.05.1999r. oddał pozwanemu do korzystania lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...). Z uwagi na zaległości czynszowe, po wystosowaniu dnia 25.02.2013r. uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy z wezwaniem do zapłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, wobec bezskuteczności wezwania, w dniu 17.04.2013 r. wypowiedział umowę najmu lokalu. Zaznaczył, że pozwany do chwili obecnej nie wydał lokalu.

Pozwany M. M. na rozprawie w dniu 09.04.2015 r. uznał powództwo.

Gmina K. poprzez swojego zawodowego pełnomocnika na rozprawie w dniu 09.04.2015 r. wstąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego i przychyłając się do powództwa wniosła nieprzyznawanie pozwanemu prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12.05.1999 r. pomiędzy Zakładem (...) w W. , a M. M. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), obejmującego jedną izbę o powierzchni użytkowej 16,80 m^(2) wraz z prawem współużytkowania kuchni, łazienki, korytarza i wc. Lokal należy do (...) S.A. w W. - następcy prawnego (...)w W..

(Dowód: umowa najmu k. 8,

wypowiedzenie z dnia 28.12.2009 r. k.19,

przesłuchanie pozwanej k.41v.,

przesłuchanie pozwanego M. S. k.41v.,

okoliczności bezsporne).

Z uwagi na zaległości czynszowe za okres przenoszący trzy miesiące , pismem z dnia 25.02.2013 r. najemca wezwany został do uiszczenia zadłużenia w terminie trzydziestu dni orz poinformowany , że brak spłaty spowoduje rozwiązanie umowy najmu .

Pismem z dnia 17.04.2013 r. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) została przez wynajmującego wypowiedziana ze skutkiem prawnym na dzień 31.05.2013 r. Najemca M. M. wezwany został do opuszczenia lokalu do tej daty wraz z rzeczami. Lokal ten nie został jednak wydany. Obecne zaległości czynszowe wynoszą około 15 000 zł .

(Dowód: wypowiedzenie czynszu k. 19,

pisma powoda k. 6, 7,

zestawienie sald k.3,

przesłuchanie pozwanego k.13v.).

M. M. ma sześćdziesiąt cztery lata, nie pracuje , jest zarejestrowany jako bezrobotny w Powiatowym Urzędzie Pracy w J. bez prawa do zasiłku. Otrzymuje on zasiłek okresowy w wysokości 271 zł miesięcznie oraz uzyskuje drobne kwoty ze sprzedaży złomu . Innych dochodów nie ma.(...) w M. odmówił przyznania mu zasiłku celowego z uwagi na brak środków finansowych .

(Dowód: decyzja (...) w M. k.21 ,

zaświadczenie (...) w M. k.22 ,

przesłuchanie pozwanego k.13v.,

okoliczności bezsporne).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda (...) S.A. w W. w J. należało rozpatrywać w oparciu o treść przepisów regulujących stosunek najmu lokalu mieszkalnego oraz art. 222 § 1 kc. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby została mu ona wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania tą rzeczą.

W niniejszej sprawie bezsporne były okoliczności faktyczne, w tym łącząca strony postępowania, zawarta w dniu 12.05.1999 r., umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), fakt dokonania wypowiedzenia umowy, zaległości w opłatach czynszowych obecnie na sumę kilkunastu tysięcy złotych i nie wydanie lokalu powodowi.

W toku procesu strony zgłosiły, a sąd dopuścił dowody z dokumentów i przesłuchania pozwanego. Sąd uznał dowody te za wiarygodne albowiem nie było podstaw do podważania ich prawdziwości, a nadto żadna ze stron ich nie kwestionowała.

W ocenie sądu wypowiedzenie z dnia 17.04.2013 r. umowy najmu było prawnie skuteczne. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U nr 71, poz. 733) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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. Fakt powyższego uprzedzenia wynikał z treści uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu tj. pisma z dnia 25.02.2013r., w którym wyznaczono również dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości. Pozwany potwierdził utratę tytułu prawnego do lokalu powoda, istnienie zaległości w opłatach przewyższających trzykrotność czynszu, co wynikało nadto z dokumentów w postaci pism powoda i wykazu sald.

Tym samym pozwany nie posiada obecnie tytułu prawnego do lokalu.

W świetle powyższych okoliczności sąd uwzględniając powództwo orzekł jak w pkt. I wyroku.

W oparciu o art. 14 ust.1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) sąd przyznał pozwanemu M. M. prawo do otrzymania lokalu socjalnego mając na uwadze, iż jest to osoba w starszym wieku, zarejestrowana jako bezrobotna, utrzymująca się ze świadczeń z pomocy społecznej w głódowej wysokości i nie jest w stanie samodzielnie zapewnić sobie mieszkania.

O kosztach postępowania zgłaszanych przez powoda orzeczono w oparciu o treść art. 98 §1 i §3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W związku z tym, iż pozwany przegrał proces w całości, a powód wnosił o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania zasadnym było orzec jak w pkt. III wyroku.

W pkt. IV wyroku nakazano wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu M. M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę M., zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.