

Sygn. akt I C 1050/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Maria Kruźlak

Protokolant: Agnieszka Banda

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2015 w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko E. Z.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanej E. Z. aby opróżniła, opuściła i wydała stronie powodowej Gminie S. lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...),

II. orzeka, że pozwanej E. Z. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej E. Z. przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądza od pozwanej E. Z. na rzecz strony powodowej Gminy S. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1050/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina S. w pozwie skierowanym przeciwko E. Z. domagała się orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) – 18d w (...) w S.. Uzasadnieniem żądania pozwu był fakt, że pozwana zalegała z płatnością czynszu. Strony zawarły ugodę w 2003 roku ustalającą warunki spłaty zaległości, mimo to pozwana nie uregulowała należności. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia umowy w 2011 roku, odmówiła pozwanej zawarcia kolejnej ugody. W konsekwencji wypowiedziała umowę najmu i wezwała do dobrowolnego opuszczenia lokalu. Wobec bezczynności pozwanej, powódka wystąpiła z pozwem o opróżnienie lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Oświadczyła, że chce spłacać zaległości, podejmując się prac dorywczych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana zajmuje lokal wchodzący w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego na podstawie umowy najmu z dnia 13 kwietnia 1988 roku.

Dowód: odpis księgi wieczystej – k. 6- 41, stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu oraz umowa najmu – k. 43

W 2003 roku pozwana zwróciła się do zarządcy nieruchomości o wyrażenie zgody na spłatę zadłużenia wynoszącego 4.115 zł z tytułu najmu lokalu w ratach po 130 zł miesięcznie. W piśmie podała, że ma ciężką sytuację rodzinną i finansową.

Dowód: pismo pozwanej – k. 44

W dniu 25 lipca 2003 roku strony zawarły ugodę, na mocy której pozwana zobowiązała się zapłacić zaległość w kwocie blisko 4.000 zł w 30 ratach miesięcznych.

Dowód: ugoda – k. 45

W latach: 2004, 2010 oraz 2011 powódka kierowała do pozwanej wezwania przesądowe, uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości z tytułu czynszu i innych opłat. Pismami tymi wyznaczano pozwanej miesięczny termin do uregulowania należności. Na koniec lutego 2011 r. należność główna wynosiła 10.819,08 zł a odsetki 5.090,99 zł

Dowód: wezwania i dowód doręczenia – k. 47, 48 – 49, 50

We wrześniu 2011 roku powódka wyraziła zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty po 500 zł miesięcznie.

Dowód: pismo z dowodem doręczenia – k. 51- 52

Pismem z dnia 8 listopada 2011 r. wypowiedziano pozwanej umowę najmu z dniem 30 listopada 2011 r.

Dowód: wypowiedzenie z dowodem doręczenia – k. 54 – 55

Pismem z dnia 22 czerwca 2012 roku wezwano pozwaną do dobrowolnego opuszczenia lokalu.

Dowód: wezwanie z dowodem doręczenia – k. 56 -57

W sierpniu 2012 roku, w odpowiedzi na prośbę pozwanej z lipca 2012 roku, Burmistrz Gminy S. odmówił ponownej prośbie pozwanej o rozłożenie zadłużenia na raty.

Dowód: pismo – k. 53

Pozwana jest rozwiedziona, mieszka sama. Mieszkanie składa się z trzech pokoi. Pobiera świadczenie emerytalne w kwocie około 1300 zł miesięcznie. Przyczyną powstania zaległości było zadłużenie pozwanej z tytułu kredytu. Pozwana zaciągnęła go w celu spłaty zaległych opłat. Poszukuje pracy ale z uwagi na wiek i stan zdrowia ma ograniczone możliwości zarobkowania. Między innymi nie mogła wyjechać do pracy zagranicą z uwagi na swoje schorzenia.

Dowód: zeznania pozwanej – rozprawa w dniu 30 lipca 2014 r. i 9 stycznia 2015 r.

Mimo wzrastających zaległości w latach 2011 – 2014 dokonała łącznych wpłat na kwotę 2150 zł. Czynsz wynosił około 160 zł miesięcznie a odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu blisko 200 zł miesięcznie.

Dowód: zestawienie sald – k. 85 – 91

Sąd zważył:

Pozwana jest najemcą lokalu, a do łączącej ją umowy najmu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.).

Realizując obowiązek wynikający z art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej wyżej ustawy, Gmina S. jako właściciel wypowiedziała umowę najmu, gdyż pozwana pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za okres kilkuletni. Tymczasem dla skutecznego wypowiedzenia najmu wystarczająca jest zwłoka za trzy pełne okresy płatności.

Ponadto pomimo dwukrotnego uprzedzenia pozwanej na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego (w latach 2011 – 2012) i wyznaczenia jej dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, pozwana zadłużenia nie spłaciła. To czyniło zasadnym wypowiedzenie jej najmu i w konsekwencji, po ustaniu stosunku najmu i utracie przez pozwaną tytułu prawnego do lokalu, dało powódce podstawę do wytoczenia powództwa o eksmisję.

Szczególna sytuacja pozwanej uzasadniała zastosowanie wobec niej przepisu art. 14 ustawy w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o tym uprawnieniu lub o jego braku jest obligatoryjne w świetle art. 14 ust. 1 ustawy. Obowiązek badania z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego wynika z art. 14 ust. 3, a orzeczenie o uprawnieniu oparte jest na ocenie dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, wynikać ponadto może ze szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej osoby zobowiązanej do opuszczenia lokalu.

W przypadku pozwanej okoliczności podane przez nią w zeznaniach nie mogą budzić wątpliwości co do prawdziwości i co do rzeczywistych przyczyn powstania zadłużenia. Pozwana jest osobą samotną, borykającą się z problemami finansowymi. Z uwagi na wiek i status emeryta ma z pewnością ograniczone możliwości dodatkowego zarobkowania. Nie bez znaczenia jest jej sytuacja rodzinna. Brak osób bliskich udzielających jej wsparcia, a być może pomocy w gospodarowaniu skromnymi środkami i racjonalnym wykorzystaniu ich na bieżące potrzeby i na spłatę zadłużenia, powoduje, że pozwana wydaje się bezradna wobec piętrzących się trudności finansowych. Zadaniem Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Pozwana jest mieszkanką Gminy od wielu lat. Korzysta w sposób właściwy z lokalu. Uzyskała dwukrotnie zgodę na spłatę zaległości w ratach. Jakkolwiek nie sposób nie dostrzec, że pozwana uporczywie zalegała z płatnością należności, to nie można przypisać jej lekceważącego stosunku do problemu ich narastania. Podkreślić przy tym należy, że pozwana jest w tym wieku, że pobawienie jej w obecnej sytuacji mieszkania groziłoby utratą wszelkich życiowych szans a nawet wykluczeniem. Pozwana nie ma bowiem nikogo bliskiego, kto w takiej sytuacji pomógłby jej w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. To zaś, w konkretnej sytuacji życiowej pozwanej, przy braku perspektyw na poprawę warunków materialnych i przy pogarszającym się, co wynika z zeznań pozwanej, stanie zdrowia, jest warunek niezbędny dla normalnego i prawidłowego życia.

Wreszcie godzi się podkreślić, że przyznanie pozwanej lokalu socjalnego być może doprowadzi do wyjścia z zadłużenia. Zmniejszą się bowiem wydatki na jego utrzymanie a pozwana będzie w stanie z dość niskiej emerytury przypadającej na jednoosobowe gospodarstwo domowe, realizować bieżące płatności i spłacać zaległości.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Na tym przepisie oparto rozstrzygnięcie w punkcie III wyroku.

Koszty procesu zasądzono od pozwanej na rzecz powódki w oparciu o art. 98 k.p.c. zgodnie z wynikiem postępowania