Sygn. akt I C 2555/15

WYROK ZAOCZNY
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2016r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Dominika Ćwieląg

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2016 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko Z. N. (N.)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu Z. N. opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej Gminie S. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt I C 2555/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina S. wniosła o nakazanie pozwanemu Z. N. opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), orzeczenie że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniosła, że pozwany, zalega z płatnościami opłat za lokal. Nieskuteczność wezwania do zapłaty i brak reakcji pozwanego doprowadził do wypowiedzenia umowy najmu, lecz pozwany nie wydal spornego lokalu.

Pozwany nie stawił się na rozprawę i nie zajął stanowiska w sprawie.

W TOKU POSTĘPOWANIA SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

DOWÓD: umowa najmu k.21

Strona powodowa pismem z dnia 24.11.2005r. wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Następnie pismem z dnia 11.12.2006r. ponownie wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych lub przybycia do siedziby pozwanego celem złożenia pisemnej propozycji spłaty powstałego zadłużenia, zmierzającej do zawarcie stosownej ugody w terminie 14 dni od otrzymania pisma pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

Zaległość pozwanego z tytułu czynszu wynosiła na dzień 30.11.2006r. 8 248,68 zł wraz z odsetkami.

DOWÓD: pismo z dnia 4.07.2007r. k. 18, wezwanie do zapłaty z dnia 11.12.2006r. z potwierdzeniem odbioru k. 19-20.

Pismem z dnia 4.07.2007r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu.

DOWÓD: pismo z dnia 4.07.2007r. k. 18.

Pismem z dnia 10.12.2014r. strona powodowa ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności czynszowych, które na dzień 30 listopada 2014 roku wynosiły 18 011,91 zł należności głównej i 9 066,69 zł odsetek. W okresie od dnia 8.08.2014r. do dnia 29.09.2015r. zaległości czynszowe wynosiły 15 640, 59 zł.

DOWÓD: wydruk stanu konta k. 6-1, przedsądowe wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru k. 14-15.

Pismem z dnia 10.12.2014r. strona powodowa wezwała pozwanego do dobrowolnego wydania lokalu.

DOWÓD: pismo z dnia 10.12.2014r. z potwierdzeniem odbioru. k.12-13.

Pozwany zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

DOWÓD: pismo PUP w Ś. Filia w S. z dnia 21.01.2016r. k. 34.

Pozwany korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w S. w postaci zasiłków celowych i okresowych. W 2015 roku pozwanemu przyznano zasiłki w łącznej kwocie 1.939,65 zł. W miesiącu kwietniu i grudniu 2015 roku pozwany otrzymał trównież pomoc rzeczową w postaci paczek świątecznych. W okresie od stycznia do lutego 2016 roku pozwanemu przyznano zasiłek okresowy w kwocie po 317 zł miesięcznie.

DOWÓD: pismo (...) w S. z dnia 27.01.2016r. k. 36.

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Strony łączyła umowa najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...).

W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U nr 71, poz. 733 z późn. zm) – zwanej dalej ustawą.

Ustawa ta bardzo szczegółowo reguluje okoliczności, w których może nastąpić rozwiązanie umowy i nakazanie opuszczenia lokalu.

Dokonując analizy materiału dowodowego Sąd uznał, że strona powodowa prawidłowo i skutecznie wypowiedziała stosunek najmu lokalu mieszkalnego.

Art. 11 ust. 2 pkt. 2 powołanej ustawy stanowi, iż właściciel lokalu może wypowiedzieć lokatorowi umowę najmu 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 (...)". Tym samym ustawa przewiduje – dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu trzy przesłanki: najemca musi zalegać z płatnością czynszu za co najmniej trzy miesiące, najemca musi zostać uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i musi zostać wyznaczony najemcy dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Przesłanki te muszą zostać spełnione łącznie. Z pisma strony powodowej z dnia 4.07.2007r. wynika, że strona powodowa pismem z dnia 24.11.2005r. wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a następnie wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu. Z powyższych dokumentów wynika, że strona powodowa skutecznie rozwiązała umowę najmu lokalu.

W związku z powyższym należało uznać, że pozwany obecnie zajmuje lokal bez tytułu prawnego, czego konsekwencją jest nakazanie pozwanemu opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, zaś obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustawa w ustępie 4 powołanego przepisu wprowadziła przesłanki nakazujące orzeczenie o uprawieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do osób wymienionych w tym przepisie, między innymi są to osoby posiadające status bezrobotnego. Jak wynika z pisma PUP pozwany jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, co skutkowało orzeczeniem o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Wprawdzie pozwany nie stawił się na rozprawie i nie zajął stanowiska w sprawie, jednak zgodnie z treścią art. 15 ust. 4 ustawy w sprawie o opróżnienie lokalu wydanie wyroku zaocznego może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Ponadto zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 ustawy sąd z urzędu bada czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Tym samym pomimo biernej postawy pozwanego sąd zobligowany był do ustalenia czy zachodzą przesłanki do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego.

W związku z przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów nakazano pozwanemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), orzeczono o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie przepisu art. 102 kpc, mając na uwadze trudną sytuację materialną pozwanego (z pism PUP i MOPS wynika, że pozwany jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku oraz objęty jest pomocą w formie zasiłków celowych i okresowych).