

Sygn. akt I C 3023/15

WYROK 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 M. Ś.

przeciwko K. S.

o eksmisję

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

II. orzeka o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;

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

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt I C 3023/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina M. Ś. wniosła o nakazanie pozwanemu K. S. opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) i zasądzenie od pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł. W uzasadnieniu podniosła, że pozwany, zalega z płatnościami opłat za lokal i po uprzednim upomnieniu strona powodowa wypowiedziała umowę najmu, pozwany nie wydal spornego lokalu.

Pozwany na rozprawie w dniu 14.03.2016 roku wniósł o oddalenie powództwa.

W (...) SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

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

BEZSPORNE

Strona powodowa pismem z dnia 12.06.2015r. wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

DOWÓD: upomnienie z dnia 12.06.2015r. z potwierdzeniem odbioru k. 14.

Zaległość pozwanego z tytułu czynszu wynosiła na dzień 31.10.2015r. 54 697,85 zł. DOWÓD: wyciąg z konta k. 13.

Pismem z dnia 27.07.2015r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu.

DOWÓD: pismo z dnia 27.07.2015r. z potwierdzeniem odbioru k. 15.

Pismem z dnia 2.09.2015r. strona powodowa wezwała pozwanego do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu.

DOWÓD: pismo z dnia 2.09.2015r. z potwierdzeniem odbioru. k.16.

Pozwany regularnie korzysta z pomocy opieki społecznej.

DOWÓD: pismo MOPS z dnia 2.02.2016r. k. 22.

Pozwany zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

DOWÓD: pismo PUP w Ś. z dnia 2.02.2016r. k. 24.

Pozwany nie pracuje, utrzymuje się ze świadczeń opieki społecznej. Pozwany starał się spłacić zadłużenie i zwrócił się z prośbą do Prezydenta Miasta o umożliwienie mu odpracowania powstałych zaległości, jednak z uwagi na stan zdrowia oraz brak zgody lekarza, obecnie nie jest to możliwe. Pozwany nie ma prawa do innego lokalu.

DOWÓD: zeznania pozwanego k. 31.

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Pozwany zajmuje lokal mieszkalny należący do strony powodowej Gminy M. Ś. położony w Ś. przy ul. (...), strony łączyła umowa najmu tego lokalu. Okoliczności te były między stronami bezsporne.

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. Pozwany także tej okoliczności nie kwestionował.

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 12.06.2015r. wynika, że strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, następnie pismem z dnia 27.07.2015r.

strona powodowa 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 Ś. 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 uprawnieniu 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.

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 M. Ś. 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, który nie pracuje i utrzymuje się wyłącznie ze świadczeń z opieki społecznej (co wynika z zeznań pozwanego oraz pism PUP i MOPS).