

Sygn. akt I C 1728/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2016r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2016r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko R. F. (1)

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu R. F. (1) (F.), aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej Gminie M. Ś. Miejskiemu Zarządowi (...) w Ś. lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanemu R. F. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 680 zł.

Sygn. akt I C 1728/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina M. Ś. wniosła o nakazanie pozwanemu R. F. (1) aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny położonego w Ś. przy ul. (...) i zasądzenie od pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu żądania podała, że w dniu 8 września 1994 r. pomiędzy Gminą M. Ś. a R. F. (1) została zawarta na czas nieoznaczony umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Pozwany wbrew obowiązkowi zaprzestał regulowania czynszu najmu i pozostałych obciążających opłat związanych z korzystaniem z lokalu i na dzień 31 października 2015 r. zadłużenie pozwanego wobec Gminy M. Ś. wyniosło 9.261,20 zł. W związku z długotrwałym zaleganiem z opłatami, Gmina M. Ś. pismem z dnia 19 sierpnia 2008 r. wezwała najemcę do zapłaty zaległych należności, wyznaczając dodatkowy, miesięczny termin do uregulowania zadłużenia, a następnie z uwagi na brak zapłaty ze strony pozwanego, pismem z dnia 14 marca 2011 r. wypowiedziała umowę najmu., po czym pismem z dnia 6 kwietnia 2016 r. wezwała R. F. (1) do dobrowolnego wydania lokalu, jednak bezskutecznie .

Na rozprawie w dniu 16 września 2016 r. pozwany uznał żądanie pozwu pod warunkiem przyznania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. Ś.. Przydzielono go w najem R. F. (1) na podstawie umowy najmu z dnia 8 września 1994 r.

Dowód:

- umowa najmu lokalu z dnia 22 lipca 2009 r. – k. 6-8 v.

W grudniu 2012 roku zaległości pozwanego z tytułu opłat za sporny lokal wynosiły (...), 87 r. i w okresie 3 lat dokonał tylko 3 wpłat na poczet czynszu, a zaległość na październik 2015 roku wyniosła 9 261,20 zł a odsetki od zaległości 1813 zł

Dowód:

- zestawienie zaległości lokatora – k. 10

Strona powodowa pismem z dnia 19 czerwca 2008 r. wezwała R. F. (1) do zapłaty zaległości czynszowych w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności i eksmisje z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Dowód:

- wezwanie z dnia 19 czerwca 2008 r. – k. 11-11 v.

Pismem z dnia 14 marca 2011 r. Gmina M. Ś. wypowiedziała pozwanemu umowy najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia wobec zaległości w uiszczaniu opłat za lokal mieszkalny, które przekraczają trzy pełne okresy płatności, wzywając jednocześnie do wydania lokalu.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do wydania lokalu z dnia 14 marca 2011 r. – k. 12

Kolejnym pismem z dnia 15 stycznia 2016 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 11.074,00 zł za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), a następnie pismem z dnia 6 kwietnia 2016 r. Gmina M. Ś. wezwała R. F. (1) do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i przekazania bezumownie zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

Wezwania pozostały bez odpowiedzi.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 15 stycznia 2016 r. – k. 13

- pismo strony powodowej z dnia 6 kwietnia 2016 r. – k. 14

R. F. (1) jest zatrudniony na umowę o pracę na czas nieokreślony w (...) S.A. z siedzibą w Ś.. Zarabia netto 2 484,88 zł.

Dowód:

- pismo (...) S.A. z siedzibą w Ś. z dnia 2 września 2016 r. – k. 28

Pozwany nie figuruje w ewidencji osób korzystających z pomocy M. w Ś..

Dowód:

- pismo M. w Ś. z dnia 18 lipca 2016 r. – k. 23.

R. F. (2) jest stanu wolnego, ma trójkę dzieci, z którymi nie mieszka i zobowiązany jest do łożenia alimentów na dwoje z nich. Wcześniej na troje dzieci płacił alimenty 510 zł i pomagał im rzeczowo kupując pomoce szkolne. Jest w dobrych stałych relacjach z dziećmi i ich matką. Pracuje nieprzerwanie od 30 lat. Ma do spłacenia kredyt ok. 17 000 zł i zajęcie komornicze. Sam zajmuje 2 pokojowe mieszkanie po swoich dziadkach. Proponowano mu zamianę mieszkania na mniejsze, ale jest związany emocjonalnie ze spornym lokalem, w którym mieszkał z dziadkami od urodzenia. Uważa, że chyba mógłby zamieszkać z mamą albo u konkubiny. 4 dni przed rozprawą złożył wniosek o rozłożenie zadłużenia czynszowego na raty i jednorazowo wpłacił czynsz zaległy za 3 m-ce. Oczekuje na nagrodę jubileuszową za 30 lat pracy.

Dowód:

- zeznania pozwanego R. F. (1) – k. 29 v.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Ogólne obowiązki stron, które łączy umowa najmu, reguluje Kodeks cywilny. Stosownie do art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zatem płacenie czynszu za zajmowany lokal jest podstawowym obowiązkiem najemcy. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym (art. 675 § 1 k.c.).

Pozwany od wielu lat zajmuje lokal mieszkalny należący do strony powodowej Gminy M. Ś. położony w Ś. przy ul. (...). Okoliczność ta była między stronami bezsporna.

W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2014 r. poz. 150) – zwanej dalej ustawą, która 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, a pozwany co do zasady tej okoliczności nie kwestionował.

Przepis 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 19 czerwca 2008 r. wynika, że strona powodowa wezwała najemcę do zapłaty zaległości czynszowych w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, następnie pismem z dnia 14 marca 2011 roku strona powodowa wypowiedziała najemcy umowę najmu lokalu. Z powyższych dokumentów wynika, że strona powodowa skutecznie rozwiązała umowę najmu lokalu. W następstwie wypowiedzenia najmu pozwany utracił tytuł prawny do lokalu i zgodnie z żądaniem powódki winien go wydać Gminie.

W ocenie sądu żądanie pozwu nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwany sam zajmuje 2-pokojowe mieszkanie i mimo tego, że pracuje nieprzerwanie od 30 lat i uzyskuje stałe dochody., to na przestrzeni 3 lat tylko 3 razy zapłacił czynsz, gdy alimenty na dzieci stanowiły zaledwie 1/5 część

jego dochodów. Podnosił, że wpadł zadłużenia kredytowe i dlatego nie płacił czynszu a jednocześnie przyznał, że mimo propozycji nie zamienił się na mniejsze mieszkanie z niższym czynszem, bo jest związany emocjonalnie z tym mieszkaniem, a mógł w ten sposób zadłużenie zminimalizować i zagwarantować sobie mieszkanie umożliwiające nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ale także stabilizację finansową. Sytuacja taka w istocie prowadzi do przeniesienia kosztów utrzymania lokalu na właściciela i innych najemców – w tym osoby nierzadko w ciężkiej sytuacji finansowej jak również mieszkaniowej. Należy zwrócić uwagę, iż pomimo wypowiedzenia najmu pozwany nie podjął żadnych działań w kierunku uregulowania zaległości czynszowych i dopiero 4 dni przed rozprawą wystąpił z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty. W tej sytuacji strona powodowa nie znalazła podstaw do ponownego nawiązania stosunku najmu z pozwanym. W takich okolicznościach, zdaniem sądu, żądanie eksmisji nie stanowi nadużycia prawa lecz zmierza do doprowadzenia stanu zgodnego z prawem, gdy osoba zajmująca lokal, nie posiada do niego tytułu prawnego i nie ponosi opłat za korzystanie z lokalu – co faktycznie prowadzi do przerzucenia tego obowiązku na ogół mieszkańców Gminy. Skoro więc pozwany obecnie zajmuje lokal bez tytułu prawnego, to strona powodowa jako właściciel lokalu może domagać się jego wydania zarówno na podstawie przepisu art. 222§ 1 k.c. jak również na podstawie powołanych wyżej przepisów oraz art. 675 § 1 k.c. sąd nakazał pozwanemu R. F. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). - jak w punkcie I sentencji wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których dotyczy nakaz eksmisji oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w ust. 4 art. 14 ustawy, tj. wobec:

1)kobiety w ciąży,

2) małoletniego, 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.)⁽²⁾ lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3)obłożnie chorych,

4)emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5)osoby posiadającej status bezrobotnego,

6)osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany posiada stałe zatrudnienie i nie spełnia żadnej z w/w przesłanek uprawniających do ustalenia, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego. Wobec powyższego sąd orzekł jak w pkt. II sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu 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, stąd też zasądzono je od pozwanego R. F. (1) na rzecz strony powodowej w kwocie 680,00 zł stanowiącej sumę opłaty sądowej od pozwu w wysokości 200,00 zł oraz stawki minimalnej za zastępstwo procesowe w wysokości 480,00 zł.