

Sygn. akt: I C-upr 64/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Tabor-Wytrykowska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Jagiera

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2013 r. w Legnicy

sprawy z powództwa strony powodowej Gminy L. - Zarządu (...) w L.

przeciwko pozwanym A. K. (1), R. K. oraz małoletnim E. K. i H. K. reprezentowanym przez matkę A. K. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. K. (1), R. K., E. K. i H. K., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie L. - Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanym A. K. (1), E. K. i H. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. orzeka, iż pozwanemu R. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu w stosunku do A. K. (1), E. K. i H. K. do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych A. K. (1) i R. K. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C upr 64/13

UZASADNIENIE

W pozwie strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanym A. K. (2) (aktualne nazwisko K.), K. K. (1) i E. K., aby wraz ze wszystkimi osobami prawa ich reprezentującymi, opróżnili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ul. (...). Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podała, iż lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ulicy (...) był wynajmowany na podstawie umowy wypowiedzianej z dniem 29 lutego 2008 r. z powodu zaległości czynszowych. Pozwani zalegają z opłatami czynszowymi oraz odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu. Wezwanie ich do zapłaty nie przyniosło rezultatu.

Na rozprawie w dniu 26 lutego 2013 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych R. K. i małoletnią H. K. reprezentowaną przez matkę A. K. (1).

Pozwana A. K. (1) w imieniu własnym i jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych E. K. i H. K. nie zakwestionowała okoliczności faktycznych pozwu, z tym, że nie zgodziła się na eksmisję, bo nie ma dokąd wyprowadzić się.

Pozwany R. K. wniósł o oddalenie powództwa, ponieważ nie ma dokąd wyprowadzić się z dziećmi. Podniósł, że jest na liście oczekujących na lokal socjalny i nie posiada mieszkania.

Pismem z dnia 8 marca 2013 r. strona powodowa cofnęła pozew w stosunku do K. K. (2), dlatego postanowieniem z dnia 19 marca 2013 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do tego pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) jest Gmina L. - ZGM w L.. Najemcą tego lokalu, na podstawie umowy najmu z dnia 24 listopada 2003 r., była A. K. (2) (aktualnie K.).

dowód: - umowa najmu lokalu z dnia 24.11.2003 r., k. 10-11,

- akta lokalu przy ul. (...) w L..

W dniu 15 października 2005 r. pozwana A. K. (1) zawarła związek małżeński z K. K. (2), który ustał na skutek rozwiązania małżeństwa przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 11 października 2010 r.

K. K. (2) wyprowadził się z mieszkania przy ul. (...) przed rozwodem - sześć lat temu.

dowód: - zeznania pozwanej A. K. (1), k. 44.

W dniu 15 stycznia 2008 r. Gmina L. – ZGM w L. wypowiedziała umowę najmu mieszkania przy ul. (...) w L. z powodu zaległości czynszowych i innych opłat za używanie lokalu. Okres wypowiedzenia umowy upłynął w dniu 29.02.2008 r.

dowód: - wypowiedzenie z dnia 15.01.2008 r., k. 8,

- wezwanie ostateczne do zapłaty z dnia 23.11.2007 r., 9,

- akta lokalowe mieszkania przy ul. (...) w L..

Od 1 marca 2008 r. pozwana A. K. (1) zobowiązana jest uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

dowód: - pismo strony powodowej z dnia 04.03.2008 r., k. 7.

Pozwana A. K. (1) ma 34 lat. Żyje w konkubinacie z R. K.. Na jej utrzymaniu pozostają dwie córki: E. K. – lat 7 oraz H. K., urodzona w dniu (...) Utrzymuje się z alimentów na córkę E. w wysokości 500 zł oraz zasiłku rodzinnego w kwocie 177 zł na dwoje dzieci. R. K. pracuje i z tego tytułu uzyskuje dochód w wysokości 1 000 -1 500 zł netto miesięcznie. A. K. (1) jest zarejestrowana jako bezrobotna od stycznia 2012 r. Małoletnia E. choruje na astmę i alergię, obie córki są inhalowane. Pozwana nie korzysta z pomocy opieki społecznej, ani ona ani jej konkubent nie mają dokąd wyprowadzić się.

dowód: - zeznania pozwanej A. K. (1), k. 44.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 675 §1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

W sprawie bezsporne było, że Gmina L. – ZGM w L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal został oddany pozwanej A. K. (1), która wówczas nie była mężatką i nosiła nazwisko K., do używania na podstawie umowy najmu z dnia 24 listopada 2003 r. Umowa ta była zawarta na czas nieoznaczony, a następnie w dniu 15 stycznia 2008 r. wypowiedziana przez stronę powodową. Skuteczność tego wypowiedzenia nie była kwestionowana przez pozwaną A. K. (1), a i Sąd nie stwierdził niezgodności z prawem w zakresie spełnienia przesłanek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Z tych przyczyn należało przyjąć, iż od dnia 1 marca 2008 r. pozwana A. K. (1) utraciła tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, na podstawie art. 675 k.c., że pozwania A. K. (1) oraz jej małoletnie córki E. K. i H. K., a także konkubent pozwanej R. K., który tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu wywodził od pozwanej A. K. (1), mają obowiązek zwrócić stronie powodowej przedmiot najmu, mianowicie lokal mieszkalny, położony w L. przy ul. (...), albowiem z dniem 1 marca 2008 r. utracili tytuł prawny do tego lokalu na skutek skutecznego wypowiedzenia najmu.

O czym orzeczono jak w pkt I wyroku.

Rozstrzygnięcie w punkcie II wyroku oparte jest na treści art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.01.71.733 ze zm.), zgodnie z którym obowiązkiem sądu nakazującego opróżnienie lokalu jest zbadanie z urzędu czy pozwany spełnia ustawowo określone kryteria do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy).

W ocenie Sądu okoliczności faktyczne ujawnione w tym postępowaniu dają podstawę do przyjęcia, że pozwane A. K. (1) oraz małoletnie E. K. i H. K. spełniają kryteria do otrzymania lokalu socjalnego.

Na taką decyzję Sądu wpływ miały takie okoliczności jak: małoletniość pozwanych E. K. i H. K., fakt sprawowania opieki nad małoletnimi przez pozwaną A. K. (1), brak dochodów własnych A. K. (1), która ma status osoby bezrobotnej.

W ocenie Sądu nie wzięcie powyższych okoliczności pod uwagę przy decyzji o prawie do lokalu socjalnego prowadziłoby do rozstrzygnięcia, niezgodnego nie tylko z prawem, ale także zasadami współżycia społecznego.

Natomiast pozwany R. K. nie spełnia kryteriów do przyznania lokalu socjalnego, gdyż jest osobą pracującą, a jego wynagrodzenie przekracza kryterium dochodowe, określone w uchwale Rady Miejskiej L. z 2003 r. na 50 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstw wieloosobowych i 100 % najniższej emerytury w przypadku gospodarstw jednoosobowych (od dnia 1 marca 2013 r. najniższa emerytura wynosi 831,15 zł).

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV wyroku oparte jest na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów i oznacza, że do czasu dostarczenia pozwanym lokalu socjalnego strona powodowa nie będzie mogła domagać się opuszczenia lokalu przy ul. (...) przez pozwane.

Orzeczenie o kosztach, zawarte w punkcie IV wyroku, znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c., i dotyczy pełnoletnich pozwanych.