

UZASADNIENIE

W pozwie strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanemu Z. G., aby wraz ze wszystkimi osobami prawa jego reprezentującymi, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ul. (...). Ponadto domagała się nie orzekania o lokalu socjalnym oraz zasądzenia od pozwanego 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 pozwanemu na podstawie umowy wypowiedzianej pismem z dnia 9 października 2008 r. za zaległości czynszowe. Zadłużenie pozwanego za użytkowanie lokalu na dzień 1 lipca 2016 r. wynosi 50 625,23 zł. Ponadto pozwany nie przestrzega zasad porządku domowego, zakłóca spokój, dewastuje części wspólne budynku, urządza libacje alkoholowe na co wpływają liczne skargi ze wspólnoty mieszkaniowej. Strona powodowa zobowiązała pozwanego do przestrzegania porządku domowego, jednakże do dnia składania pozwu pozwany tego nie uczynił.

Pozwany Z. G. wniósł o oddalenie powództwa, ponieważ nie ma dokąd wyprowadzić się. Nie kwestionował okoliczności związanych z wypowiedzeniem mu umowy najmu z powodu zaległości czynszowych. Przyznał, że od lat nie płaci za mieszkanie, gdyż z powodu wypadku nie pracuje i utrzymuje się z pomocy społecznej. Mieszkanie jest dla niego za duże, zgłaszał w ZGM potrzebę zamiany. Zaprzeczył, że zakłóca porządek domowy, że dewastuje klatkę schodową i urządza libacje alkoholowe. Podniósł, że to są wymysły jednej sąsiadki z pierwszego piętra, której danych osobowych nie zna.

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 17 lipca 1998 r., był pozwany Z. G..

dowód: - umowa najmu lokalu z dnia 17.07.1998 r., k. 6-7,

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

W dniu 9 października 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 31.12.2008r.

dowód: - wezwanie ostateczne do zapłaty z dnia 1.09.2008 r., k. 13,

- wypowiedzenie z dnia 09.10.2008 r., k. 8.

Od 1 stycznia 2009 r. pozwany Z. G. zobowiązany jest uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

dowód: - pismo strony powodowej z dnia 06.01.2009 r., k. 12.

W związku z interwencją zarządcy nieruchomości przy ul. (...) strona powodowa pismami z dnia 07 lipca 2016 r. i 17 sierpnia 2016 r. zobowiązała pozwanego do przestrzegania porządku domowego, a także należytego zachowania zasad współżycia społecznego.

dowód: - pisma strony powodowej z dnia 17.08.2016 r., k. 9, 07.07.2016 r., k. 11,

- pismo (...) PPHU z dnia 03.08.2016 r., k. 10.

Pozwany Z. G. ma 58 lat, jest kawalerem, prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. Jest zarejestrowany jako bezrobotny. Utrzymuje się z pomocy opieki społecznej w formie zasiłku okresowego – 317 zł i zasiłków celowych w kwocie 100-150 zł.

dowód: - pismo PUP w L. z dnia 30.09.2016 r., k. 27,

- pismo MOPS w L. z dnia 06.10.2016 r., k. 25-26,

- zeznania pozwanego Z. G., k. 30.

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 pozwanemu Z. G., do używania na podstawie umowy najmu z dnia 17 lipca 1998 r. Umowa ta była zawarta na czas nieoznaczony, a następnie w dniu 9 października 2008 r. została wypowiedziana przez stronę powodową z powodu zaległości czynszowych. Skuteczność tego wypowiedzenia nie była kwestionowana przez pozwanego Z. G., 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 stycznia 2009 r. pozwany Z. G. utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, na podstawie art. 675 k.c., że pozwany ma obowiązek zwrócić stronie powodowej przedmiot najmu, mianowicie lokal mieszkalny, położony w L. przy ul. (...), albowiem z dniem 1 stycznia 2009 r. utracił 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 pozwany Z. G. spełnia kryteria do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 5 i 6 w/w ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do osoby posiadającej status bezrobotnego oraz spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały; w tym drugim przypadku z wyłączeniem sytuacji, gdy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany Z. G. posiada status osoby bezrobotnej, a dochody, które stanowią podstawę jego egzystencji – środki z pomocy społecznej w formie zasiłków okresowych w wysokości 317 zł i celowych w wysokości 100-150zł – czynią go osobą spełniającą kryteria określone przez Radę Miejską L. w formie uchwały. Dzieje się tak dlatego, że dochody pozwanego nie przekraczają kryterium dochodowego, określonego 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 2016 r. najniższa emerytura wynosi 882,56 zł – Komunikat Prezesa ZUS z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytury lub renty).

Z tych względów pozwany Z. G. jest osobą w stosunku do której Sąd obligatoryjnie orzeka o prawie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie Sądu, w okolicznościach tej sprawy nie zachodzą podstawy do zastosowania art. 14 ust. 5 w/w ustawy, który stanowi, że Sąd może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13 ustawy. Dzieje się tak dlatego, że po pierwsze, pozwany utracił tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości czynszowych (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy), nie zaś dlatego, że zakłócał porządek domowy (art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy). Po drugie, pozwany zakwestionował fakt, że nie przestrzega zasad porządku domowego, a to oznacza, że strona powodowa, stosownie do reguły wynikającej z art. 6 k.c., winna okoliczność tę wykazać. Natomiast powód ograniczył się w omawianym zakresie wyłącznie do pisma zarządcy nieruchomości wskazującego na niewłaściwe zachowanie pozwanego oraz pism własnego autorstwa, w którym wzywa pozwanego do przestrzegania porządku domowego. Zdaniem Sądu w powyższy sposób powód nie zdołał wykazać prawdziwości twierdzeń o tym, że pozwany wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku (art. 13 ustawy). Dzieje się tak dlatego, że takie okoliczności nie znajdują potwierdzenia w aktach lokalowych, zwłaszcza w protokole z wizji lokalnej z dnia 25 lutego 2014 r. Przede wszystkim w aktach lokalowych brak dowodów na to, że zachowanie pozwanego jest uporczywe, powtarzalne oraz dotyczy budynku jako całości. W protokole z wizji lokalnej z dnia 25 lutego 20 r. rozpytani lokatorzy, M. T. zaprzeczyła, aby pozwany zakłócał ciszę nocną lub spokój mieszkańców budynku w innym czasie, a A. K., by pozwany lub odwiedzający go goście zanieczyszczali klatkę schodową. W protokole znalazło się wręcz stwierdzenie o nie potwierdzeniu większości zarzutów dotyczących Z. G., a określonych w piśmie zarządcy wspólnoty z dnia 17 lutego 2014 r. Skoro zatem nie ma dowodów na to, że zachowanie pozwanego dotyczy części wspólnych budynku i jest uciążliwe dla wspólnoty rozumianej jako ogół mieszkańców, to wiarygodnie w tym zakresie brzmi stanowisko pozwanego, który sytuację tłumaczył personalnym konfliktem pomiędzy pozwanym a jedną z lokatorek. Zdaniem Sądu istnienie takiego indywidualnego zatargu, w świetle takiego materiału dowodowego, jaki jest w aktach (a więc nie powalającego na szczegółowe ustalenia odnośnie przyczyn, rozmiaru konfliktu, jego przebiegu) nie może być wystarczające dla skorzystania przez Sąd z prawa do nie orzekania o lokalu socjalnym w stosunku do osoby, która spełnia kryteria z art. 14 ust. 4 ustawy.

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

Orzeczenie o kosztach, zawarte w punkcie IV wyroku, znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu, sytuacja majątkowa pozwanego, który ma 58 lat, nie pracuje od lat oraz utrzymuje się z pomocy społecznej (a więc uzyskiwane przez niego środki są okresowe oraz kształtują się na poziomie absolutnego minimum dochodowego), nie daje żadnych gwarancji na zwrot powodowi kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 480 zł. W tych okolicznościach obciążenie pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez powoda w części (200 zł – opłata od pozwu) uznać należało za optymalne.