

Sygn. akt: I C – upr 808/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 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 22 stycznia 2013 r. w Legnicy

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

przeciwko pozwanym L. J., K. J. (1) oraz małoletnim P. J. i K. J. (2) reprezentowanym przez matkę K. J. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym L. J., K. J. (1), K. J. (2) i P. J., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie L. - Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych L. J. i K. J. (1) 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 Cupr 808/12

UZASADNIENIE

W pozwie strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanym L. J., K. J. (2), K. J. (1) i P. J., aby wraz ze wszystkimi osobami prawa ich reprezentującymi, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ul. (...). Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanej 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 (...), jest zajmowany przez pozwanych bez tytułu prawnego. Z powodu zaległości umowa najmu została rozwiązana z dniem 31 lipca 2012 r. Przeciwko pozwanym powód uzyskał nakaz zapłaty. Powód wzywał pozwanych do wydania lokalu zastrzegając, że w przypadku niezastosowania się do wezwania wystąpi do sądu z powództwem o eksmisję. Do dnia wystąpienia z powództwem lokalu nie przekazano.

Pozwany L. J. nie kwestionował prawdziwości okoliczności faktycznych podanych w uzasadnieniu pozwu. Podniósł, że zaległości za mieszkanie powstały, bo nie płaciła za nie córka, mimo że pozwany dawał jej pieniądze na ten cel.

Wskazał, że od stycznia 2012 r. opiekuje się swoją matką, u której aktualnie przebywa, ale do spornego lokalu chciałby wrócić, bo zapracował na ten lokal. Na wypadek orzeczenia eksmisji wniósł o lokal socjalny.

Pozwana K. J. (1) podała, że zapoznała się z pozwem i nie kwestionuje okoliczności faktycznych pozwu. Nie zgadza się jednak na orzeczenie eksmisji w stosunku do siebie i małoletnich pozwanych K. J. (2) i P. J., których jest matką i sprawuje nad nimi pełną władzę rodzicielską. Nie ma dokąd wyprowadzić się. Chciałaby przejąć prawa do tego mieszkania, bo dotąd zajmowała się wszelkimi formalnościami. Na wypadek orzeczenia eksmisji wniosła o przyznanie lokalu socjalnego oddzielnego od lokalu przydzielonego pozwanemu L. J., z którym nie chce mieszkać z uwagi na jego zachowanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w L.przy ul. (...)jest Gmina L.- (...) w L.. Najemcą tego lokalu, na podstawie umowy najmu lokalu z dnia 20.12.1994 r., był L. J.. Umowa uległa rozwiązaniu z upływem dnia 31.07.2012 r. na skutek jej wypowiedzenia z powodu zaległości czynszowych i opłat obciążających najemcę.

Dowód:

- ***umowa najmu lokalu z dnia 20.12.1994 r., k. 11,***
- ***pismo (...) w L.z dnia 30.07.2012 r., k.8,***
- ***pismo (...) w L.z dnia 28.05.2012 r., k. 9 wraz z dowodem doręczenia,***
- ***pismo (...) w L.z dnia 23.02.2012r ., k. 10,***
- ***akta lokalowe mieszkania przy ul. (...).***

Nakazem zapłaty z dnia 16 maja 2012 r. Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie orzekł, że pozwani K. J. (1) i L. J. mają zapłacić solidarnie stronie powodowej kwotę 10 028,41 zł z odsetkami oraz kwotę 2 529,15 zł tytułem kosztów procesu.

Dowód:

- ***nakaz zapłaty z dnia 16.05.2012 r., sygn. akt VI Nc-e 730840/12, k. 7.***

Pozwany L. J. ma 57 lat. Od 1999 r. pozostaje na rencie z powodu całkowitej niezdolności do pracy orzeczonej do 2015 r. Utrzymuje się z renty w wysokości 750 zł, z tym że po potrąceniach komorniczych dostaje ok. 400 zł. Aktualnie mieszka z matką przy ul. (...) w L., gdyż z uwagi na wiek, matka wymaga opieki.

Dowód:

- ***zeznania pozwanego L. J., k. 48.***

Pozwana K. J. (1) ma 33 lata. Jest córką L. J., w spornym mieszkaniu mieszka od 7 lat. Jest panna, na jej utrzymaniu pozostaje dwoje dzieci: K. J. (2) – lat 11 i P. J. – lat 13. Utrzymuje się z alimentów w wysokości 640 zł i zasiłku rodzinnego w wysokości 212 zł. Własnych dochodów nie posiada. We wrześniu 2012 r. zarejestrowała się jako bezrobotna. W lutym 2013 r. zamierza podjąć pracę. Okresowo korzysta z pomocy opieki społecznej.

Dowód:

- ***pismo (...)w L.z dnia 31.12.2012 r., k. 33,***
- ***pismo (...) w L.dnia 20.12.2012 r., k. 31,***

- zezna pozwanej K. J. (1), k. 49.

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.– (...) w L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal został oddany pozwanemu L. J. do używania na podstawie umowy najmu na czas nieokreślony, która to umowa została wypowiedziana z powodu zaległości w opłatach obciążających najemcę i w konsekwencji uległa rozwiązaniu z dniem 31 lipca 2012 r. W efekcie po upływie okresu wypowiedzenia stosunek prawny łączący najemcę z właścicielem mieszkania uległ rozwiązaniu. Oznacza to, że od dnia 1 sierpnia 2012 r. L. J., jak i pozostali pozwani, których prawo do zamieszkiwania w lokalu było pochodne w stosunku do prawa najemcy, zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego (bezumownie).

Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, na podstawie art. 675 k.c., że pozwani mają obowiązek zwrócić stronie powodowej przedmiot najmu, mianowicie lokal mieszkalny, położony w L. przy ul. (...).

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 pozwani spełniają kryteria do otrzymania lokalu socjalnego.

Na taką decyzję Sądu, decydujący wpływ miały okoliczności takie jak:

- w stosunku do L. J. – bycie rencistą,

- w stosunku do K.j. i P. J. – małoletniość,

- w stosunku do K. J. (1) – status bezrobotnego, korzystanie z pomocy opieki społecznej, sprawowanie opieki nad małoletnimi pozwanymi.

W ocenie Sądu nie wzięcie powyższych okoliczności pod uwagę przy decyzji o prawie do lokalu socjalnego prowadziłoby do rozstrzygnięcia nie tylko niezgodnego z art. 14 w/w ustawy, ale także z zasadami współzycia społecznego.

O czym orzeczono jak w pkt II wyroku, na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

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 pozwanych.

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