

Sygn. akt: I C-upr 244/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 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 18 czerwca 2013 r. w Legnicy

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

przeciwko pozwanym małoletniemu W. A. reprezentowanemu przez matkę A. B., A. B. i G. B.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym W. A., A. B. i G. B., 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. odstępuje od obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu na rzecz strony powodowej kosztów procesu.

Sygn. akt I C upr 244/13

UZASADNIENIE

W pozwie strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanemu W. A., aby wraz ze wszystkimi osobami prawa jego reprezentującymi, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony w L. przy ul. (...). Ponadto domagała się 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 jako lokal socjalny. Umowa najmu na ten lokal wygasła z dniem 11 sierpnia 2012 r., w związku z czym pozwany aktualnie zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Wezwanie pozwanego do dobrowolnego opuszczenia lokalu pozostało bezskuteczne.

Na rozprawie w dniu 14 maja 2013 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych matkę małoletniego pozwanego – A. B. oraz jej męża G. B..

Pozwana A. B. w imieniu własnym i jako przedstawicielka ustawowa małoletniego pozwanego W. A. wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że wspólnie z synem nie mają dokąd wyprowadzić się. Syn jest niepełnosprawny i wymaga ciągłej rehabilitacji. Nie kwestionowała okoliczności faktycznych pozwu.

Pozwany G. B. wniosł o oddalenie powództwa, a na wypadek jego uwzględnienia o orzeczenie prawa do lokalu socjalnego. Podał, że utrzymuje się z zasiłku dla bezrobotnych, z powodu operacji kręgosłupa ma orzeczoną niepełnosprawność, w tym zakaz wykonywania prac w dotychczasowym zawodzie. Nie ma dokąd wyprowadzić się.

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 lokalu socjalnego z dnia 2 listopada 2009 r. by W. A.. Umowa obowiązywała w okresie od 12 sierpnia 2009 r. do 11 sierpnia 2012 r.

dowód: - umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 2.11.2009 r., k. 6-7,

- akta lokalu.

Pismem z dnia 30 stycznia 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanego do wydania lokalu.

dowód: - pismo strony powodowej z dnia 30.01.2013 r., k. 8.

Pozwany W. A. ma 11 lat. Jest dzieckiem niepełnosprawnym, z rozpoznaniem autyzmem. Wymaga ciągłej terapii u logopedy i psychologa. Uczęszcza do czwartej klasy szkoły specjalnej, uczy się bardzo dobrze, wygrywa konkursy recytatorskie. Ponadto choruje na niedoczynnność tarczycy i alergię. Nie otrzymuje alimentów od swojego ojca. W spornym mieszkaniu mieszka od urodzenia.

dowód: - orzeczenie nr 82/12/13 o potrzebie kształcenia specjalnego z dnia 31.01.2013 r., k. 22-23,

- orzeczenie o niepełnosprawności z dnia 07.09.2006 r., k. 25,

- zeznania pozwanej A. B., k. 27.

Pozwana A. B. ma 36 lat, sprawuje nieograniczoną władzę rodzicielską nad małoletnim W. A., innych dzieci nie ma. W spornym mieszkaniu mieszka od 2001 r. Głównym najemcą tego lokalu najpierw była babcia pozwanej, a od 2001 r. do 2009 r. sama pozwana A. B.. Z powodu zadłużeń mieszkanie zostało przekwalifikowane na socjalne i oddane w najem W. A.. A. B. nie pracuje zarobkowo. Utrzymuje się ze świadczenia pielęgnacyjnego otrzymywanego na syna w wysokości 520 zł oraz dodatku rządowego w kwocie 100 zł. Od matki ojca małoletniego pozwanego otrzymuje co miesiąc pomoc finansową w wysokości 300 zł.

G. B. mieszka przy ul. (...) w L. od 2006 r. W 2010 r. przeszedł operację kręgosłupa. Z tego powodu przebywał na rencie oraz uzyskał orzeczenie o niepełnosprawności na okres do końca kwietnia 2014 r., z którego wynika zakaz wykonywania prac w dotychczasowym zawodzie budowlańca. Aktualnie nie pracuje, jest zarejestrowany jako bezrobotny, pobiera zasiłek w wysokości 670 zł.

dowód: - pismo PUP w L. z dnia 22.05.2013 r., k. 37,

- pismo MOPS w L. z dnia 28.05.2013 r., k. 39-50,

- zeznania pozwanej A. B., k. 27,

- wyjaśnienia pozwanego G. B., k. 52.

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 W. A. do używania na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 2 listopada 2009 r. Umowa ta była zawarta na czas określony, tj. do dnia 11 sierpnia 2012 r. i z upływem tego okresu wygasła.

Z tych przyczyn należało przyjąć, iż od dnia 12 sierpnia 2012 r. lokal zajmowany jest przez pozwanych bez tytułu prawnego.

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. (...), albowiem z dniem 12 sierpnia 2012 r. utracili tytuł prawny do tego lokalu na skutek upływu czasu na jaki umowa była zawarta.

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 wpływ miały takie okoliczności jak: małoletniość, niepełnosprawność oraz stan zdrowia pozwanego W. A., fakt sprawowania opieki nad małoletnim przez pozwaną A. B., charakter i wysokość dochodów A. B. oraz G. B., który ma status osoby bezrobotnej oraz niepełnosprawnej.

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.

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 pozwanym 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. 102 k.p.c., zgodnie z którym sąd może odstąpić od obciążenia strony przegrywającej kosztami procesu w części lub w całości. Na decyzję Sądu o całkowitym zwolnieniu pozwanych od kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową, wpływ miała okoliczność, iż pozwany W. A. jest małoletni oraz nie posiada własnych, istotnych dochodów. Z kolei przeciwko obciążeniu jego matki oraz jej męża kosztami procesu przemawiało to, że Gmina L. bez kierowania sprawy do Sądu powinna była zawrzeć z pozwanym umowę najmu na kolejny okres, wszak w sytuacji majątkowej pozwanego z racji jego wieku nie doszło i nie mogło dojść do znaczących zmian.