

Sygn. akt I C 2102/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Leszkiewicz

Protokolant: S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2017 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **A. G. (1), A. G. (2), D. G. i P. G.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym **A. G. (1), A. G. (2), D. G. i P. G.**, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w S.;

II. orzeka, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 2102/16

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w dniu 28.07.2016 r. wniósł pozew przeciwko A. G. (1), A. G. (2), D. G. i małoletniemu P. G. o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Powód podniósł, iż pismem z dnia 9.11.2011 r. wypowiedział A. i A. G. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S.. Pozwani od dnia 2.01.2012 r. zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Na rozprawie w dniu 16.02.2017 r. pozwana A. G. (1) (w tym jako przedstawiciel ustawowy nieletniego P. G. oraz pełnomocnik D. G.) wskazała, iż złożyła wniosek o rozłożenie zadłużenia w wysokości ok. 35.000,00 zł z odsetkami na raty. Wskazała, iż od roku pracuje w zespole szkół przy ul. (...) za wynagrodzeniem ok. 1.400,00 zł netto, nie ma innych dochodów, jej syn D. studiuje dziennie i nigdzie nie pracuje, syn P. uczęszcza do drugiej klasy liceum i ma 17 lat. Nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Pozwany A. G. (2) oświadczył, iż pracuje w Klubie (...) za najniższą krajową.

Na rozprawie w dniu 18.04.2017 r. pozwani A. G. (1), D. G. i A. G. (2) wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19.02.2001 r. Gmina M. S. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w S. z A. G. (2) i A. G. (1).

dowód: umowa najmu oraz w aktach lokalowych

Pismem z dnia 9.11.2011 r. powód wypowiedział A. i A. G. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S., z powodu zaległości w opłatach.

dowód: k. 3 pismo z dnia 9.11.2011 r., akta lokalowe

Powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu.

dowód: k. 3 v. - wezwanie, akta lokalowe

W przedmiotowym lokalu obecnie zamieszkują i są zameldowani: A. G. (1), A. G. (2), D. G., nieletni P. G..

bezsporne: k. 3 v. informacja o zameldowaniu

Pozwani A. G. (1), A. G. (2) i D. G. obecnie nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne i nie figurują w (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S. jako osoby niepełnosprawne.

dowód: k. 57, 58, 59 - zaświadczenia z PUP, k. 55 - pismo z dnia 21.11.2016 r.

Pozwani nie korzystają z pomocy socjalnej udzielanej prze (...) w S.. A. G. (2) pobierał na D. G. i P. G. zasiłek rodzinny w okresie od września 2004 r. do października 2011 r.

dowód: k. 63 - 68 pismo z (...) z zaświadczeniem

Pozwany A. G. (2) pracuje jako gospodarz stadionu i zarabia ok. 1.459,00 zł. netto, pozwana A. G. (1) pracuje jako sprzątaczką i zarabia ok. 1400,00 zł netto, D. G. ma 22 lata studiuje na Politechnice (...) - nie pracuje, P. G. ma 17 lat i uczęszcza do liceum.

dowód. 114 - 115 - zeznania pozwanej A. G. (1) (od 00:05:49 do 00:09:12), k. 115 - zeznania pozwanego A. G. (2) (od 00:09:12 do 00:10:50), k. 115 - zeznania pozwanego D. G. (od 00:12:03 do 00:12:15)

Pozwani nie pobierają żadnych świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

dowód: k. 70 - 73 - zaświadczenia z ZUS

Na mocy uchwały obowiązującej na dzień wniesienia pozwu nr XX/294/12 Rady Miejskiej w S. z dnia 28.03.2012 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta S., na terenie Gminy Miejskiej S., lokal socjalny wynajmuje się osobom pełnoletnim, które spełniają łącznie następujące warunki: są członkami wspólnoty samorządowej miasta; nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, uzyskują dochody nie przekraczające 85% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, 65 % najniższej emerytury w gospodarstwach 2-4 osobowych na 1 członka gospodarstwa domowego, 45 % najniższej emerytury w gospodarstwach 5 i więcej osobowych.

bezsporne, k. 4 - uchwała nr XX/294/12 Rady Miejskiej w S. z dnia 28.03.2012 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta S.

Zadłużenie pozwanych z tytułu najmu przedmiotowego lokalu wynosiło na dzień 7.03.2017 r. 33.691,38 zł. Pozwani wnieśli do gminy o rozłożenie zaległości na raty, a wniosek został uwzględniony.

bezsporne, k. 110 kartoteka finansowa z dnia 7.03.2017 r.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Należy zauważyć, iż między stronami doszło do zawarcia umowy najmu (umowa z dnia 19.02.2001 r.).

Definicja umowy najmu została zawarta w kodeksie cywilnym w art. 659 kc. i polega ona na tym, że wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (tu: lokal) do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz. Przepisy dotyczące umowy najmu znajdują się również w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.), która obowiązuje w dacie wypowiedzenia umowy najmu oraz w dacie orzekania.

Pozwani dopuścili do powstania zaległości z tytułu czynszu, co było spowodowane ich trudną sytuacją materialną.

Niewątpliwym jest (co wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy i aktach lokalowych), iż na dzień dokonania wypowiedzenia umowy najmu, tj. na dzień 9.11.2011 r. - po stronie pozwanych istniało znaczne zadłużenie z tytułu opłat za ten lokal, przewyższające należność za trzy pełne okresy płatności.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż pozwani utracili tytuł prawny do zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego na skutek wypowiedzenia dokonanego przez powoda. Sąd ocenił to wypowiedzenie przez pryzmat art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (obowiązującej w dniu jego dokonania) i uznał je za odpowiadające przepisom tej ustawy, a więc skuteczne.

Powód jako właściciel przedmiotowego lokalu miał prawo do domagania się oparcia o art. 222 § 2 kc. wydania jego własności, na skutek ustania umowy najmu. Zatem należało orzec eksmisję pozwanych z zajmowanego lokalu. Co do pozwanego D. G. - jako pełnoletni syn pozwanych - prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wywodził od swoich rodziców. Zatem, z uwagi na to, iż umowa najmu została wypowiedziana jego rodzicom, zatem on również utracił tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Sąd miał obowiązek rozważyć z urzędu (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów), czy pozwany przysługuje prawo do otrzymania od Miasta S. lokalu socjalnego.

I tak, w oparciu o przepis art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, 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.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie sądu pozwani spełniają wymogi do otrzymania lokalu socjalnego, z uwagi na to, że rodzina ta ma znaczne trudności finansowe, gdyż brak jest w niej znacznych dochodów (dwie pensje w wysokości najniższej krajowej). Pozwany otrzymuje wynagrodzenie, w wysokości 1.459,00 zł., pozwana w wysokości ok. 1400,00 zł., mają na utrzymaniu syna D., który studiuje i P., który jest nieletni i uczęszcza do liceum.

W ocenie Sądu dochody stron co prawda przewyższają limity ustalone w uchwale powodowej gminy ale pozwani spełniają kryteria wynikające z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, albowiem wychowują nieletniego syna i przysługuje im prawo do lokalu socjalnego, natomiast D. G. nie ma żadnych dochodów..

Sąd zważył nadto, iż dochody tej rodziny są zbyt niskie, by rodzina ta miała możliwość zamieszkania razem w innym lokalu, niż dotychczas zajmowany. Dlatego też sąd uznał, iż w oparciu o treść art. 5 kc. wszyscy pozwani spełniają

kryteria, do przyznania im lokalu socjalnego jako 4-osobowej rodzinie. Zatem, orzekając eksmisję, Sąd orzekł, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

Przyznając pozwanym prawo do lokalu socjalnego, Sąd w konsekwencji nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów).

Sąd oparł się na wszystkich dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w sprawie, a dopuszczonych jako dowód przez Sąd.

Sąd również dał wiarę zeznaniom pozwanych: uznając, iż są one prawdziwe i zasługują na walor wiarygodności.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc., nie obciążając nimi strony pozwanej, z uwagi na jej trudną sytuację materialną.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.