

Sygn. akt I C 993/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Martyna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa Gminy M. Ś.

przeciwko M. W.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej M. W. opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej Gminie M. Ś. lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy al. (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Sygn. akt I C 993/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina M. Ś. wniosła o nakazanie pozwanej M. W. opróżnienia opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy Al. (...) i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł. W uzasadnieniu podniosła, że pozwana zajmowała lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, zalega z płatnościami opłat za lokal i po uprzednim upomnieniu strona powodowa wypowiedziała umowę najmu, pozwana nie wydał spornego lokalu.

Pozwana na rozprawie w dniu 17 IX 2014 roku wskazał, że nie sprzeciwia się żądaniu pozwu.

W (...) SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy Al. (...).

DOWÓD: umowa najmu k. 18-20

Strona powodowa pismem z dnia 9 V 2013r. wezwała pozwaną do zapłaty zaległości czynszowych w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

DOWÓD: upomnienie z 9 V 2013r z potwierdzeniem odbioru k. 16-17

Zaległość pozwanego z tytułu czynszu wynosiła na dzień 31 I 2014r 6334 zł należności głównej i 2242 zł odsetek.

DOWÓD: zestawienie należności i wpłat k. 8

Pismem z dnia 30 IX 2013 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu.

DOWÓD: pismo z 30 IX 2013 z potwierdzeniem nadania k. 13-14

Pismem z dnia 27 II 2014 roku strona powodowa wezwała pozwaną do wydania lokalu.

DOWÓD: wezwanie z 27 II 2014r z potwierdzeniem nadania. k. 11-12

Pozwana korzysta z pomocy opieki społecznej w formie zasiłków celowych.

DOWÓD: pismo MOPS z 12 V 2014r k. 29

Pozwana jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez świadczeń.

DOWÓD: pismo PUP z 8 V 2014r k. 30

Pozwana mieszka w spornym mieszkaniu sama. Mieszkanie wymaga remontu. W związku ze stanem lokalu i chorobą syna pozwana w spornym mieszkaniu jedynie nocuje a w dzień przebywa u syna, który choruje na epilepsję.

Pozwana nie ma prawa do innego lokalu.

DOWÓD: zeznania pozwanej k. 36

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest zasadne.

Pozwana zajmuje lokal mieszkalny należący do strony powodowej Gminy M. Ś. położony w Ś. przy Al. (...), strony łączyła umowa najmu tego lokalu. Okoliczności te były między stronami bezsporne.

W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U nr 71, poz. 733 z późn. zm) – zwanej dalej ustawą.

Ustawa ta bardzo szczegółowo reguluje okoliczności, w których może nastąpić rozwiązanie umowy i nakazanie opuszczenia lokalu.

Dokonując analizy materiału dowodowego Sąd uznał, że strona powodowa prawidłowo i skutecznie wypowiedziała stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Pozwana także tej okoliczności nie kwestionowała.

Art. 11 ust. 2 pkt. 2 powołanej ustawy stanowi, iż właściciel lokalu może wypowiedzieć lokatorowi umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator „jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (...)”. Tym samym ustawa przewiduje – dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu trzy przesłanki: najemca musi zalegać z płatnością czynszu za co najmniej trzy miesiące, najemca musi zostać uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i musi zostać wyznaczony najemcy dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Przesłanki te muszą zostać spełnione łącznie. Z pisma strony powodowej z dnia 9 V 2013 r. wynika, że strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zaległości

czynszowych w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, następnie pismem z dnia 30 IX 2013 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu. Z powyższych dokumentów wynika, że strona powodowa skutecznie rozwiązała umowę najmu lokalu.

W związku z powyższym należało uznać, że pozwana obecnie zajmuje lokal bez tytułu prawnego, czego konsekwencją jest nakazanie pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy Al. (...).

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, zaś obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustawa w ustępie 4 powołanego przepisu wprowadziła przesłanki nakazujące orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do osób wymienionych w tym przepisie. Co do pozostałych osób, nie wymienionych w powołanym przepisie, sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3). Z zebranego materiału dowodowego wynika, że pozwana korzysta z pomocy opieki społecznej oraz jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Tym samym jest osobą co do której należy orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Okoliczność, że syn pozwanej mieszka w innym mieszkaniu nie jest równoznaczna z tym, aby pozwana miała prawo do innego lokalu. Z zeznań pozwanej wynika, że pozwana opiekuje się synem chorym na epilepsję i przebywa u niego w mieszkaniu. Ponadto z zeznań pozwanej wynika, że z uwagi na stan mieszkania brak jest w nim warunków do mieszkania i pozwana tam jedynie śpi.

W związku z przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów nakazano pozwanej opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy Al. (...), orzeczono o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie przepisu art. 102 kpc mając na uwadze trudną sytuację materialną pozwanej wynikającą z zeznań pozwanej oraz pisma MOPS w Ś. i PUP w Ś..