

Sygn. akt I C 1752/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Wojciech Zatorski

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 października 2016 roku w Ś.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś.

przeciwko B. A., I. A., P. A. (1), H. M. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym B. A., I. A., P. A. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy Osiedlu (...);

II. orzeka, że pozwanym I. A., B. A. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, natomiast P. A. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji wobec I. A., B. A. do czasu złożenia pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu;

V. umarza postępowanie wobec H. M. (1).

Sygn. akt I C 1752/16

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ś. wniosła o nakazanie H. M. (1), I. A., P. A. (1) i małoletniemu B. A., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowej spółdzielni należący do niej lokal mieszkalny położony w Ś. przy Osiedlu (...) (k. 2). W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwani nie uiszczali stosownych opłat czynszowych, skutkiem czego nastąpiło wypowiedzenie umowy najmu, jednak mimo tego i mimo wezwania do wydania lokalu, pozwani nadal tam zamieszkują, zatem pozew jest konieczny (k.3).

Z uwagi na śmierć H. M. (w dniu 20.07.2014r.) powódka cofnęła powództwo wobec tej pozwanej (k. 41), zaś postępowanie w tym zakresie umorzono (pkt V wyroku).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa (k. 41).

Sąd ustalił co następuje:

Powodowa spółdzielnia jest właścicielem lokalu przy Osiedlu (...) w Ś., który przejęła w 1998r. od Gminy Ś. – Zakładu (...) w Ś.. Najemcą tego lokalu była H. M. (1), natomiast w lokalu zamieszkują I. A., P. A. (1) i małoletni B. A..

Pozwani nie regulowali zobowiązań wobec spółdzielni z tytułu czynszu najmu, w związku z czym ta wezwała najemcę przedsądowym wezwaniem do zapłaty z 26.01.2016r. do uregulowania zaległości w terminie miesiąca, z zastrzeżeniem, że brak wpłaty spowoduje m.in. wypowiedzenie umowy najmu oraz wystąpienie na drogę sądową o eksmisję. Wobec braku reakcji powódka pismem z 20.05.2016r. wypowiedziała umowę najmu.

I. A. nie pracuje i opiekuje się małoletnim dzieckiem; ma problemy zdrowotne z nerkami; nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. P. A. (1) pracuje z dochodem 1400 zł miesięcznie.

Dowód:

- umowa najmu – k.7-8,

- aneks – k. 10,
- zawiadomienie – k.9,
- wezwanie – k. 11-12,
- wypowiedzenie - k.13-14,
- informacja PUP – k. 35,
- przesłuchanie pozwanych – k.44(41-42).

Sąd zważył:

Powództwo jest zasadne.

Z uwagi za niepłacenie czynszu i innych opłat przez okres ponad 3 miesiące powodowa spółdzielnia wykluczyła głównego lokatora z grona członków, o czym poinformowała go na piśmie, ze wskazaniem przyczyny wykluczenia oraz poinformowała o wygaśnięciu przysługującego lokatorowi prawa. Główny lokator (nikt inny zresztą też) nie podważał powyższego. Czynności spółdzielni są więc skuteczne, co przesądza o braku uprawnień pozwanych do spornego lokalu.

Pozwana nie kwestionowała zresztą tych okoliczności podnosząc tylko podejmowanie prób ugodowych, co okazało się nieskuteczne

Zgodnie z art. 222 § 1 kodeksu cywilnego /dalej: k.c./ właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powódka może zatem skutecznie żądać od pozwanych wydania lokalu, w którym ci zamieszkują, albowiem po wypowiedzeniu umowy najmu pozwany nie przysługują już do tego lokalu żadne prawa. Powódka mogła przy tym wypowiedzieć umowę najmu albowiem uprzednio wyznaczyła na spłatę zadłużenia termin miesięczny z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy na wypadek braku spłaty, jak wymaga tego przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów ... / j.t. Dz.U 2016.1610 /. Pozwani nie podważali zresztą w/ w okoliczności, a jedynie podnosili kwestie rodzinne i chęć spłaty zadłużenia. W tym zakresie zaznaczyć można, że eksmisja nie zwalnia pozwanych z długu wobec spółdzielni, bowiem są współodpowiedzialni za jego spłatę, stosownie do art. 688¹ § 1 k.c., zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Marginesowo sąd zauważa, że deklaracje pozwanych o spłacie długu, wobec jego kwoty i dochodów pozwanych, brzmią mało realnie. Zważywszy nadto na kwotę długu i wynikający stąd okres jego powstawania, mało realnie brzmią też zapewnienia pozwanych, iż przyczyną długu, niezależnie od /braku/ wpływu tej kwestii na skuteczność żądania eksmisyjnego, była /wyłącznie/ choroba zmarłej H. M. (1).

Z tych przyczyn żądanie eksmisyjne należało uwzględnić, o czym orzeczono na podstawie art. 222 k.c. w pkt I wyroku.

Orzekając w pkt II wyroku o lokalu socjalnym (art.14 ust.1 zd.1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów...), jakkolwiek lokal objęty żądaniem pozwu nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zaś pozwani nie nawiązywali ze spółdzielnią mieszkaniową stosunku prawnego uprawniającego do używania tego lokalu (art.14 ust.7 w/w ustawy), sąd uwzględnił na zasadzie analogii okoliczności stanowiące podstawę do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego, tj. wiek (małoletni) dziecka pozwanych oraz chorobę pozwanej, jak też fakt sprawowania przez nią nad dzieckiem opieki (art. 14 ust.4 pkt 2 w/w ustawy) przyznając tym osobom uprawnienie do lokalu socjalnego. Konsekwencją tego rozstrzygnięcia jest wstrzymanie wykonania wyroku wobec tych osób do czasu złożenia im przez Gminę oferty najmu takiego lokalu (art. 14 ust.6 ustawy) – pkt III wyroku.

Jednocześnie zważywszy na okoliczności dotyczące pozwanego P. A., który pracuje, zatem nie sprawuje bezpośredniej pieczy nad małoletnim, a ponadto nie wskazał na żadne szczególne względy, które miałyby uzasadniać przyznanie takiego uprawnienia również jemu, sąd orzekł o braku omawianego uprawnienia w stosunku do tego pozwanego (art. 14 ust.3 ustawy).

Z uwagi na sytuację materialną, pozwani nie poniosą kosztów postępowania (art. 102 k.p.c.).