

Sygn. akt I C 1348/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2017r.

Sąd Rejonowy Wydział I Cywilny w S.

w składzie następującym :

Przewodniczący SSR Anna Kurak - Rachwalska

Protokolant A. S.

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017r. na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko Ż. D., D. D. i A. D. i N. D.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym Ż. D., D. D. i N. D., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...);

II. umarza postępowanie w stosunku do pozwanego A. D.;

III. ustala, że pozwanym Ż. D., D. D. i N. D. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I do czasu złożenia pozwanym przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda Miasta S. kwotę 290,00 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt: I C 1348/17

UZASADNIENIE

Powód - Miasto S. wniósł o nakazanie **pozwany** **Ż. D., D. D. i A. D.** aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, z wyodrębnioną kwotą kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie pozwu powód wskazał, że pismem z dnia 20.10.2011. wypowiedział pozwanym D. D. i Ż. D. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Od dnia 01.01.2012r. pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pomimo wezwania do opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi przedmiotowego lokalu pozwany nie zastosowali się do żądania powoda.

W toku postępowania powód cofnął pozew przeciwko pozwanemu A. D. ze zrzeczeniem się roszczenia.

Postanowieniem z dnia 07 lipca 2017r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego N. D..

Pozwani – D. D., Ż. D., w tym jako przedstawiciele ustawowi małoletniej **N. D.** wnieśli o oddalenie powództwa i nie obciążanie pozwanych kosztami procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli, iż A. D. nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...), został z lokalu wymeldowany. Wskazali, iż zajmują lokal wraz z małoletnią córką Ż. D.. Pozwani wnieśli o orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, wskazując, iż żyją w niedostatku. Podnieśli, iż utrzymują się z wynagrodzenia za pracę pozwanej w wysokości około 1.467,00 zł – 1.594,00 zł netto miesięcznie i renty pozwanego w kwocie 698,10 zł. Na utrzymaniu mają 4 letnią córkę. Nadto wskazali, iż sytuacja zdrowotna pozwanego jest trudna, albowiem jest on osobą niepełnoprawną, leczy się na dychawicę oskrzelową, a małoletnia pozwana cierpi na nawracające zapalenia oskrzeli. Pozwani przedstawili szczegółowe rozliczenie wydatków, jakie ponoszą miesięcznie, oraz podnieśli, iż spłacają dług wobec EuroBanku oraz Prokura Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Zamkniętego we W..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

D. D., Ż. D. i N. D. zajmują lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) (bezsporne).

Pismami z dnia 20 października 2011r. Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w imieniu Miasta S. wypowiedziało D. D. i Ż. D. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej w S., przy ul. (...).

dowód: pisma z dnia 20.10.2011r. – w aktach lokalowych oraz k. 3 akt;

D. D. pobiera rentę w wysokości 1.169,83 zł brutto (698,10 zł netto).

dowód: zaświadczenie ZUS O/S. z dnia 07.06.2017r. – k. 21 akt;

Orzeczeniem (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w S. D. D. został zaliczony do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności na okres do 31.08.2019r.

dowód: orzeczenie z dnia 31.08.2016r. -k. 24 akt

Ż. D. jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę. Otrzymuje wynagrodzenie pomiędzy 1.467,02 – 1.846,20 zł miesięcznie netto. Nie posiada innych źródeł utrzymania.

dowód: - zaświadczenie ZUS O/S. z dnia 07.06.2017r. – k. 29, zaświadczenie pracodawcy – k. 65 oraz zeznania pozwanej słuchanej w charakterze strony;

N. D. jest osobą małoletnią (bezsporne).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności Sąd zważył, że w niniejszej sprawie było bezspornym, że pozwani nie mają obecnie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Pozwani nie kwestionowali bowiem w niniejszej sprawie zasadności, ani skuteczności dokonanego przez Miasto S. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta nie była również wątpliwa na tle dokumentów zgromadzonych w aktach lokalowych.

Wzgląd na powyższe uzasadniał stwierdzenie, iż na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez Miasto S., najem spornego lokalu wygaś, wskutek czego zaktualizowało się roszczenie powoda o zwrot przedmiotu najmu (art. 675 kc). Wygaśnięcie najmu skutkowało także wygaśnięciem prawa do zamieszkiwania w lokalu przez pozwanego, wywodzonego z prawa najemcy. Zgodnie bowiem z treścią art. 675 § 1 zd. 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie (art. 675 § 2 kc).

Podkreślić należy, że w postępowaniu o eksmisję Sąd bada czy osoba zajmująca lokal posiada tytuł prawny do lokalu. Jeżeli takiego uprawnienia pozwany nie posiada, Sąd orzeka o eksmisji tej osoby z zajmowanego przez nią

pomieszczenia. Na podstawie wyroku eksmisyjnego właściciel lokalu powód może żądać przymusowej realizacji obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu, składając do komornika odpowiedni wniosek egzekucyjny. Powództwo egzekucyjne jest uzasadnione wówczas, gdy pozwany nie posiadał w ogóle tytułu prawnego do zajmowanego lokalu albo tytuł taki utracił, przykładowo wskutek rozwiązania umowy najmu.

Bezspornym było, że w niniejszej sprawie pozwani utracili prawo do spornego lokalu mieszkalnego, na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez powoda.

Reasumując, Sąd uznał za zasadne żądanie powoda w zakresie nakazania opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanych lokalu położonego w S. przy ul. (...), dlatego orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Wobec cofnięcia przez powoda pozwu przeciwko pozwanemu A. D. ze zrzeczeniem się roszczenia, w pkt. II sentencji wyroku Sąd umorzył postępowanie w stosunku do A. D., na podstawie art. 355 § 1 kpc.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014. 150) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 tej Ustawy, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec m.in. obłożnie chorego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29.11.1990 o pomocy społecznej, ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Bezspornym było, iż pozwana N. D. jest osobą małoletnią. A zatem spełnia ona przesłanki z powołanego wyżej art. 14 ust. 2 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do wskazanego przepisu Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego małoletniego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Opiekę nad małoletnią N. D. sprawują jej rodzice Ż. D. i D. D. i wspólnie zamieszkują z małoletnią. A zatem prawo do otrzymania lokalu socjalnego obejmuje także rodziców małoletniej, tj. pozwanym Ż. D. i D. D..

Niezależnie od powyższego D. D. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, gdyż spełnia on przesłanki z powołanego wyżej art. 14 ust. 4 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W oparciu o Orzeczenie (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w S. Sąd ustalił, że D. D. został zaliczony do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności na okres do 31.08.2017r.

W tym stanie rzeczy w pkt. III sentencji wyroku Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 cytowanej Ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wobec czego orzeczono jak w pkt. IV sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt. V sentencji wyroku. Na podstawie art. 105 § 1 kpc, art. 98 § 1, § 3, art. 99 kpc zasądono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda Miasta S. kwotę 290,00 zł, na którą składa się opłata od pozwu 200,00 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego. Wynagrodzenie radcy prawnego ustalono na podstawie § 2 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).