Sygn. akt I C 1015/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2016r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 3 października 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa

Gminy M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T.

przeciwko:

W. P.

o:

eksmisję

orzeka:

I. nakazuje pozwanemu W. P., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Gminie M. T. – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. lokal mieszkalny nr (...) położony w T. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanemu przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1015/16

UZASADNIENIE

Gmina M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wniosła o nakazanie pozwanemu W. P. opróżnienie i wydanie powódce lokalu nr (...) położonego w T., przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu Gmina podniosła, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T.. Pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego, w posiadanie lokalu wszedł w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy M. K., z którym zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Po śmierci M. K. pozwany złożył do Gminy wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. (...). Gmina odmówiła. Pomimo wezwania do opróżnienia lokalu pozwany nie wydał powodowi spornego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że w lokalu mieszka od 2002r. jako lokator u najemcy M. K.. Gmina wyraziła zgodę, aby zameldował się w lokalu na pobyt stały. Pozwany wskazał, że jest osobą ciężko chorą i nie ma dokąd się wyprowadzić. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Na rozprawie w dniu 3 października 2016r. pozwany wniósł o przyznanie lokalu socjalnego.

Pełnomocnik powoda sprzeciwiał się przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...).

Bezsporne.

W dniu 25 kwietnia 2002r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wystosował do M. K. pismo, w którym skierował go do (...) celem zawarcia na czas nieoznaczony umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...). Wraz z najemcą w lokalu mieli zamieszkać Z. P., W. P. i A. P..

Bezsporne (skierowanie k. 35)

W dniu 30 kwietnia 2002r. Gmina zawarła z M. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T. na czas nieokreślony.

W. P. z rodziną zamieszkał z M. K.. Wcześniej mieszkali razem w lokalu przy ul. (...) w T..

Bezsporne.

Od 16 października 2002r. W. P. jest zameldowany przy ul. (...) na pobyt stały.

Bezsporne.

Z. P. zmarła w dniu 21 maja 2009r.

Bezsporne.

M. K. zmarł w dniu 13 marca 2016r.

Bezsporne.

Pismem z dnia 17 maja 2015r. Gmina poinformowała W. P., że brak jest podstaw prawnych do zawarcia z nim umowy najmu lokalu nr (...) położonego w T. przy ul. (...).

Bezsporne.

W. P. nie wydał Gminie spornego lokalu.

Bezsporne.

W. P. mieszka sam, nie ma dokąd się wyprowadzić. Syn jest murarzem, mieszka z teściami. Córka pozwanego wynajmuje pokój. Wnuczka pozwanego ma dwoje dzieci.

W. P. utrzymuje się ze świadczenia w kwocie 1.300 zł miesięcznie, za mieszkanie płaci do Gminy 600 zł, dodatkowo uiszcza opłaty za prąd i gaz, na leki wydaje średnio 200-250 zł miesięcznie. Pomaga mu znajoma, która mieszka przy ul. (...). Świadczy ona poznanemu pomoc nieodpłatnie.

Bezsporne.

W. P. jest pacjentem Stacji Dializ od 17 marca 2016r. Wymaga leczenia nerkozastępczego z powodu przewlekłej choroby nerek w stadium V w przebiegu nefropatii cukrzycowej. W. P. choruje na cukrzycę typu 2 leczoną insuliną z powikłaniami narządowymi, cierpi na niewydolność serca (...), przetrwale migotanie przedsionków, nadciśnienie tętnicze, otyłość, kamicę nerkową, niedokrwistość wtórną.

Bezsporne (zaświadczenie k. 35)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny był bezsporny. Sąd ustalił go na podstawie zgodnych oświadczeń stron, przedłożonych dokumentów oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Stosunek najmu spornego lokalu wygasł z chwilą śmierci najemcy M. K., tj. z dniem 13 marca 2016r. W. P. nie należy do kręgu osób wymienionych w treści art. 691 k.c., tym samym nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłym M. K..

Po zakończeniu najmu W. P. zobowiązany był do zwrócenia rzeczy wynajmującemu (art. 675 in principo k.c.)

W świetle art. 222 § 1 in principo k.c. właściciel może domagać się wydania swojej rzeczy od osoby, która nią włada. Powództwo było zatem usprawiedliwione. Strona pozwana nie powoływała się na inny tytuł do zajmowania mieszkania. Jasne było również, że z chwilą śmierci najemcy umowa najmu z dnia 30 kwietnia 2002r. wygasła.

Do rozważenia pozostawała kwestia lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu pozwanemu przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz. U.2014.150 t.j. ze zm.) W. P. w spornym lokalu od początku mieszkał za zgodą i wiedzą Gminy, tytuł prawny do lokalu czerpał od najemcy M. K.. Wynika to wprost ze skierowania adresowanego do M. K. z dnia 25 kwietnia 2002r. Podpisując z M. K. umowę najmu spornego lokalu Gmina miała wiedzę, że jednym z lokatorów będzie W. P.. Pozwany nie zajmował lokalu bez tytułu prawnego. Pozwany w spornym lokalu był zameldowany na pobyt stały.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm., powoływanej dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu najemców do otrzymania lokalu socjalnego. Z kolei w myśl art. 14 ust. 3 tej ustawy 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. Pozwany mieszka sam, sam prowadzi gospodarstwo domowe. Nie posiada żadnego majątku, nie ma się dokąd wyprowadzić. Jedyne jej źródło utrzymania stanowi świadczenie w kwocie 1.300 zł. miesięcznie. Przez cały okres najmu pozwany opłacała czynsz regularnie. Jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, wobec czego nie jest w stanie podjąć zatrudnienia, które poprawiłoby jego sytuację majątkową.

W ocenie Sądu, zebrany w sprawie materiał dowodowy dał podstawy do uznania, że sytuacja materialna pozwanego nie daje mu realnej szansy na wynajem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Powszechnie wiadomym jest, że ceny najmu lokali mieszkalnych są wysokie - zdaniem Sądu za wysokie w porównaniu do bardzo niskiego świadczenia otrzymywanego przez pozwanego.

W konsekwencji Sąd ustalił, że pozwanemu służy prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaoferowania jej przez Gminę najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując, iż bardzo trudna sytuacja materialna pozwanego, koszty zakupu lekarstw, nie pozwalają mu na zapłacenie na rzecz powoda kosztów procesu.