

Sygn. akt: VII C 523/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Mierzwicka
Protokolant:	Stażysta Andrzej Janas

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)– (...)

przeciwko K. P. (1), B. P. (1), J. M. i N. M. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym K. P. (1), B. P. (1), J. M. i N. M. (1) aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej (...)– (...) w L. lokal mieszkalny położony w L. przy ulicy (...);

II. orzeka, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

sygn akt VII C 523\13

UZASADNIENIE

Strona powodowa(...)– (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanym B. P. (1) , J. M. i K. P. (1) opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul.(...) i wydania go stronie powodowej.

W uzasadnieniu podała , że pozwani zajmują w\w lokal bez tytułu prawnego , gdyż umowa najmu została im wypowiedziana dnia 31.05.2012 r.Ponadto pozwani na dzień wniesienia pozwu mają znaczne zadłużenie czynszowe.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa , gdyż mają trudną sytuację materialną a mieszkanie jest w złym stanie technicznym.Nadto pozwana J. M. podniosła , że nie zamieszkuje w spornym lokalu ale jest w nim zameldowana wraz z małoletnią córką N. M. (1).

Postanowieniem z dnia 29.05.2013 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanej N. M. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 31.07.1997 r. B. P. (1) i J. P. (1) zawarli ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul.(...) uprawnieni do zamieszkiwania z nimi byli pozostali pozwani tj.K. P. (1) i J. P. (2)-obecnie M..

Aneksem z dnia 01.02.2000 r. strony określiły jako najemcę Jedynie B. P. (1).

Właścicielem w\w lokalu mieszkalnego jest strona powodowa (...).

dowód:umowa najmu z dnia 31.07.1997 r. wraz z aneksem-akta lokalowe

Pozwani zalegają z opłatami czynszu (bezsporne).

Strona powodowa wzywała pozwaną B. P. (1) do zapłaty zaległości czynszowych w terminie miesięcznym , uprzedzając o możliwości wypowiedzenia umowy najmu.

Strona powodowa wypowiedziała pozwanej B. P. (2) umowę najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia upływającym dnia 31.07.2012 r.

Pozwani do chwili obecnej nie opuścili w\w lokalu mieszkalnego.

dowód:wezwanie z dnia 02.02.2011 r. oraz wypowiedzenie z dnia

18.04.2012 r.-akta lokalowe

Pozwana B. P. (1) nie pracuje i jest zarejestrowana jako bezrobotna bez prawa do zasiłku.

Pozwana J. M. nie zamieszkuje w sporny lokalu ale jest w nim zameldowana wraz z córką N. M. (1).Pozwanym przysługuje prawo najmu do lokalu mieszkalnego z wolnego rynku , położonego w L. przy ul.(...) , na czas określony.Pozwana J. muszyńska pracuje i zarabia miesięcznie ok.1.500 zł.

Pozwany K. P. (1) nie pracuje i jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku.

dowód:zeznania pozwanej B. P. (1) K-30

:zeznania pozwanej J. M. K-30

:zeznania pozwanego K. P. (1) K-31

Sąd zważył , co następuje:

Zgodnie z treścią art.11 pkt 2 ppkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów....,właściciel może wypowiedzieć 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.

Pozwana B. P. (1) jako najemca ma obowiązek uiszczać czynsz i inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu , na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie nadal istniały zaległości czynszowe (bezsporne).

Strona powodowa uprzedziła w/w pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczyła dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległości oraz bieżącego czynszu- akta lokalowe.

Pismem z dnia 18.04.2012 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia , upływającym dnia 31.07.2012 r.wskazując przyczynę wypowiedzenia.

Zdaniem Sądu stron powodowa skutecznie wypowiedziała pozwanej umowę najmu a uprawnienia pozostałych pozwanych jako domowników także wygasły , gdyż wynikały bezpośrednio z uprawnienia najemcy.

Skutkiem zakończenia umowy najmu jest obowiązek do wydania przedmiotu najmu wynajmującemu (art.675 KC).Bezsporne jest , że do chwili obecnej pozwani nie dopełnili tego obowiązku.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Sąd z urzędu orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego i bada czy zachodzą przesłanki ku temu , biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Pozwani B. P. (1) i K. P. (2) są bezrobotni bez prawa do zasiłku.Pozwana J. M. sprawuje opiekę nad małoletnią pozwaną N. M. (2) .

Mając na względzie szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych oraz zasady współżycia społecznego , orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego , Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę L. Oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art.14 pkt 6 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie....).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.98 KPC.