

Sygn. akt I C 539/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: Daria Paliwoda

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko H. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i zapłatę kwoty 4.417,10 zł

I. nakazuje pozwanej H. S., aby opuściła, opróżniła i wydała stronie powodowej Gminie K. lokal mieszkalny położony w G.(...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy K. i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.417,10 zł (cztery tysiące czterysta siedemnaście złotych 10/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 20 maja 2013r. do dnia zapłaty;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 421 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 539/13

UZASADNIENIE

Gmina K. wniosła pozew przeciwko H. S. o nakazanie, aby opróżniła, opuściła i wydała lokal mieszkalny położony w G.(...), o zasądzenie kwoty 4.417,10 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zaległego czynszu za okres od 10 grudnia 2010r. do 10 maja 2013r.

Pozwana wniosła o przyznanie jej innego lokalu mieszkalnego, ponieważ w przedmiotowym lokalu nie ma wody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w (...), zawarta w dniu 25.02.1988r. Na jej podstawie pozwana zobowiązana była płacić czynsz do 10 dnia każdego miesiąca z góry.

Dowód:

umowa najmu, aneks (k-5-7).

Pozwana nie płaciła czynszu za okres od grudnia 2010r. do maja 2013r. /Bezsporne/

W 2012r. pozwana zamieszkała tymczasowo u swojej córki w B., z uwagi na złe warunki bytowe, panujące w przedmiotowym lokalu, a to brak wody bieżącej, konieczność jej noszenia w wiadrach po schodach, brak toalety, uszkodzenie ściany w wyniku pożaru. Co jakiś czas pozwana przeprowadza się do którejś ze swoich trzech córek, gdzie mieszkała z nimi i ich rodzinami w niewielkich mieszkaniach.

Strona powodowa wezwała pozwaną do dobrowolnego wydania lokalu.

Dowód:

pismo powoda z dn. 9.10.2012r. (k-11);

zeznania pozwanej (k-24).

Pismem z dnia 29.11.2012r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty do zapłaty długu, z tytułu zaległego czynszu.

Dowód:

wezwanie do zapłaty (k-12)

Pismem z dnia 20.03.2013r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego, ze skutkiem na dzień 30.04.2013r.

Dowód:

pismo powoda z dnia 20.03.2013r. (k-14)

Pozwana jest osobą w wieku 68 lat, utrzymuje się z renty w wysokości 770 zł. W utrzymaniu pomagają jej córki.

Dowód:

zeznania pozwanej (k-24).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl przepisu art. 222§1 kc, 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.

Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, powodowa Gmina K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w G.(...). Może zatem, w myśl powołanego przepisu, domagać się od pozwanej wydania lokalu mieszkalnego, mając przy tym na uwadze, że pozwanej nie przysługuje przeciwko Gminie skuteczne uprawnienie do władania lokalem. Umowa najmu, która łączyła strony, na skutek wypowiedzenia przez powodową Gminę, została rozwiązana w dniu 30 kwietnia 2013r. (art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego [Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.]). Pozwanej zatem, która faktycznie władała przedmiotowym lokalem, nie przysługiwało od tej chwili żadne prawo skuteczne względem właściciela.

Nakazując pozwanej wydanie przedmiotowego lokalu, Sąd orzekł względem niej o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy K.. Przepisy powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) regulują zasady i formy ochrony praw lokatorów, do których - w rozumieniu ustawy - zaliczyć należało pozwanego, jako byłego najemcę lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy). Ustalenie, że pozwana jest rencistą oraz jej sytuacja osobista i rodzinna, a w

szczegółności okoliczność, że utrzymuje się jedynie ze świadczenia rentowego, podeszły wiek, pozwoliły na orzeczenie wobec niej o uprawnieniu do przyznania lokalu socjalnego, w myśl przepisów art. 14 ust. 1, 3, 4 pkt 4 powołanej ustawy. Z zeznań pozwanej wynika, że nie ma ona możliwości zamieszkania w innym lokalu, niż dotychczas używany, zaś tymczasowe pobyty u córek, zostały wymuszone złym stanem technicznym przedmiotowego lokalu, w którym nie było wody, ani toalety, co, biorąc pod uwagę podeszły wiek pozwanej, wywoływało uzasadnione trudności w noszeniu wody z zewnątrz. Nadto, w wyniku pożaru, została uszkodzona jedna ze ścian, a strona powodowa, jako właściciel, nie przeprowadziła niezbędnego remontu (art. 663 kc i art. 6 a) powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów...).

Zgodnie z umową, łączącą strony, pozwana zobowiązana była płacić czynsz do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Poza sporem było, że pozwana nie płaciła czynszu za okres, objęty pozwem, tj. od grudnia 2010r. do maja 2013r. Bezsporna była również wysokość zaległego czynszu. Wobec tego, powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 4417,10 zł, w skład której wchodzi kwota 3790,80 zł, tytułem zaległego czynszu, i kwota 626,30 zł, tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie, zasługiwało na uwzględnienie. Orzeczenie w pkt III oparto na przepisach art. 471 kc w zw. z art. 669§1 kc i art. 481§1 i 2 kc.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na przepisach art. 98§1 i 3 kpc. Pozwana, jako przegrywająca sprawę, powinna zwrócić powodowi koszty procesu, w skład których wchodzi uiszczona opłata sądowa od pozwu. Na rozprawie strona pozwana oświadczyła, że rezygnuje z kosztów zastępstwa procesowego.