

Sygn. akt I C 1695/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Wojciech Zatorski

Protokolant : Anna Włodarczak

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko A. G., E. K. (1), J. K., N. K., R. K., T. T. (1)

o eksmisję

I nakazuje pozwanym A. G., E. K. (1), J. K., N. K., R. K., T. T. (1), aby opróżniły, opuściły i wydały stronie powodowej Gminie M. Ś. Miejskiemu Zarządowi (...) w Ś. – lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...);

II orzeka, że pozwanym A. G., E. K. (1), J. K., N. K., R. K. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

III orzeka, że pozwanej T. T. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanych wymienionych w punkcie II wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V zasądza od pozwanych A. G., E. K. (1), J. K., N. K., R. K., T. T. (1)

solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1695/14 **UZASADNIENIE**

Gmina M. Ś. wniosła o eksmisję T. T. (1) i E. K. (1) oraz małoletnich R., N., J. K. i A. G. z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) (k.2). W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, że pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu a mimo stosownych wezwań i upomnień długu nie spłacili co dało podstawę do wypowiedzenia im umowy najmu; ponieważ ponadto nie wydali powódce, mimo wezwania, lokalu po zakończeniu umowy powództwo eksmisyjne stało się konieczne (k. 3).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa(k. 25).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

Bezsporne.

Najemcą powyższego lokalu była pozwana T. T. a następnie również E. K.; w lokalu zamieszkiwali ponadto pozostali pozwani, tj. dzieci E. K..

Dowód:

- aneks - k. 9;
- informacja (...) k.13-14,
- częściowo przesłuchanie pozwanych k. 250.
- stwierdzenie przedmiotu najmu - k. 15-17.

Wobec braku opłat tytułem należności czynszowych powódka wystosowała do pozwanych upomnienie z wezwaniem do zapłaty zaległości w kwocie 26.906,50 zł, po czym, z uwagi na nieskuteczność upomnienia, wypowiedziała im umowę najmu, a następnie wezwała je do dobrowolnego wydania lokalu..

Dowód:

- upomnienie – k.10,
- wypowiedzenie – k.11,
- wezwanie – k. 8,

Pozwane mimo powyższego nadal zamieszkują w w/w lokalu, gdyż nie posiadają innego mieszkania.

R. K. jest zarejestrowana jako bezrobotna. Korzysta z pomocy społecznej. Sprawuje opiekę nad swoimi 4 małoletnimi dziećmi: R., N., J. K. i A. G.

T. T. pracuje i nie jest osobą o ustalonym stopniu niepełnosprawności lub posiadającą uprawnienia emerytalno-rentowe.

Dowód:

- zeznania pozwanych – k. 250.,
- zaświadczenie MOPS – k. 22,
- informacja (...) k.13-14,
- informacja PUP – k.21.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów ... , właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator pozostaje 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. Okoliczności te w realiach sporu nie budzą wątpliwości. Powódka mogła zatem (wobec zwłoki w zapłacie należności jak też nieskuteczności upomnień i wezwań) wypowiedzieć umowę najmu i skutecznie to uczyniła. Pozwanym nie przysługuje więc uprawnienie do zajmowanego lokalu, co powódkę upoważnia do żądania jego wydania (art. 222 kc) i żądanie pozwu czyni zasadnym.

W pkt II sąd orzekł o prawie do lokalu socjalnego pozwanych (za wyjątkiem T. T.). Sprawa dotyczy bowiem małoletnich i sprawującej nad nimi opieki osoby bezrobotnej (E. K.). W konsekwencji należało wstrzymać (pkt IV) wykonanie wyroku w stosunku do tych pozwanych do czasu złożenia im przez powodową gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu - art. 14 ust. 1 i 4 pkt. 2 oraz ust. 6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266).

Sytuacja taka nie zachodzi wobec T. T. (pkt III), skoro nie spełnia ona przesłanek z art. 14 ust. 4 w/w ustawy (nie jest w ciąży, nie jest małoletnią lub niepełnosprawną, nie jest obłożnie chora, nie jest emerytem lub rencistą spełniającym wymogi otrzymania pomocy społecznej, nie jest bezrobotną) i nie przedstawiła dowodów uzasadniających orzeczenie omawianego uprawnienia w stosunku do niej. Również ocena dotychczasowego zamieszkiwania tej pozwanej w spornym lokalu (art. 14 ust. 3 w/w ustawy), skutkującego powstaniem długu w bardzo dużej wysokości, sprzeciwia się orzeczeniu uprawnienia do lokalu socjalnego. Jeżeli bowiem skutkiem orzeczenia takiego uprawnienia jest nakaz wstrzymania eksmisji do czasu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego, zatem w praktyce dalsze zamieszkiwanie pozwanej w spornym lokalu przez bliżej nie określony okres czasu, to dotychczasowa postawa pozwanej znamionuje dalsze narastanie i tak już wysokiego długu, a nie temu służyć ma prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono w pkt IV na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. stosownie do wyniku sporu. Powódce wygrywającej proces przysługuje zatem zwrot jego kosztów, na które składa się opłata od pozwu (200 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika powódki (120 zł).