Sygn. akt I C 874/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
WYROK ZAOCZNY

Dnia 27 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Ewa Brzozowska

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 27 października 2015 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa ***Gminy Miejskiej Z.- Administracja (...)***

przeciwko ***A. K. (1) i A. K. (2)***

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. K. (1) i A. K. (2), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w Z. przy ul. (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi i wydali go w stanie wolnym powodowi Gminie Miejskiej Z. – Administracja (...) w Z., przy czym wyrok przeciwko A. K. (2) jest wyrokiem zaocznym,

II. ustala, że pozwanym A. K. (1) i A. K. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku w pkt. I do czasu zaproponowania pozwanym zawarcia umowy na lokal socjalny,

III. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. (1) i A. K. (2) na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 874/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska Z.– Administracja (...) w Z. w pozwie z dnia 20-05-2015r przeciwko A. K. (2) i A. K. (1) wniosła o nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że pozwani od dłuższego okresu nie opłacali należnego czynszu najmu, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu, która uległa rozwiązaniu w dniu 27-03-2000 r. Pozwani dalej zalega z zapłatą czynszu i innych opłat, korzystając obecnie z lokalu bez tytułu prawnego.

Na rozprawie w dniu 27-10-2015r pozwany A. K. (1) przyznał, że wraz z bratem zajmuje lokal bez tytułu prawnego oraz, że posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu. Obaj z bratem są bezrobotni, bez prawa do zasiłku. Utrzymują się z prac dorywczych i zbieractwa. Nie posiadają ubezpieczenia zdrowotnego. Wniósł o oddalenie powództwa albowiem nie będą mieli gdzie się podziać z bratem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Strona powodowa Gmina Miejska Z.– Administracja (...) jest właścicielem lokalu mieszkalnego , położonego w Z. przy ul. (...). Lokal jest duży około 82 m^2.

(dowód: umowa najmu k 7-12, wraz aneksem k.13-14)

Pozwani, na podstawie umowy najmu zawartej z powódką przez ich ojca w dniu 20-02-1973 roku byli najemcami stanowiącego własność Gminy lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) W przedmiotowym lokalu od wielu lat mieszkają tylko A. K. (2) i A. K. (1).

(dowód: umowa najmu – k. 7-12, aneksy do umowy najmu k-13-14, wyjaśnienia pozwanych k 42)

Pozwani od wielu lat na płacą za przedmiotowy lokal.

(bezsporne)

Pismem z dnia 12-09-2013 roku powódka wezwała pozwanych do uregulowania należności za lokal w terminie jednego miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Pozwani nie uiścili zaległości, w związku z czym w dniu 24 października 2013 roku powodowa Gmina Miejska Z. – Administracja (...) w Z. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu z miesięcznym terminem wypowiedzenia, upływającym w dniu 30-11-2013 roku.

(dowód wezwania do zapłaty – k.-23-24, wypowiedzenie umowy najmu – k. 25-28)

Pozwani są bezrobotni, bez prawa do zasiłku. Utrzymują się z prac dorywczych i zbieractwa. Nie posiadają ubezpieczenia zdrowotnego. Unikają kontaktów z pomocą społeczną.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa domagała się także wydania lokalu po zakończeniu trwania umowy najmu. Umowa najmu obejmująca lokal pozostający we władaniu pozwanego została skutecznie przez stronę powodową wypowiedziana na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). Powodowa Gmina Miejska Z. – Administracja (...) w Z. zachowała jednocześnie określony w tym przepisie termin wypowiedzenia, zaś wypowiedzenie zgodnie z ust. 1 cytowanego przepisu nastąpiło w formie pisemnej z podaniem przyczyny wypowiedzenia tj zaleganiem z zapłatą czynszu i innych opłat za trzy pełne okresy płatności. zaś po upływie okresu wypowiedzenia pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pozwany A. K. (1) nie kwestionował powyższych faktów.

Stosownie do treści przepisu art. 675 § 1 i 2 k.c. po zakończeniu najmu na najemcy oraz innych osobach, którym najemca oddał rzecz do bezpłatnego używania ciąży obowiązek zwrotu rzeczy w stanie nie pogorszonym. Powództwo podlegało więc uwzględnieniu w całości przy czym wobec pozwanego A. K. (2) wyrokiem zaocznym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 u.o.p.l. wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np.

uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17 u.o.p.l.) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (argument z art. 13 u.o.p.l.). Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W rozpoznawanej sprawie uznać należało, że pozwani spełniają przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani dotknięci są bowiem wykluczeniem społecznym nie posiadając jakichkolwiek stałych źródeł dochodów ani ubezpieczenia społecznego. Utrzymują się ze zbieractwa, unikając kontaktu z organami publicznymi w tym z MOPS-em. Pozwani niewątpliwe potrzebują pomocy, a nie pozbawienia ich możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i skazania ich na bezdomność. Podkreślenia wymaga, że wobec pozwanych nie mam innych zarzutów oprócz niepłacenia za przedmiotowy lokal. Podkreślenia wymaga przy tym, że Gmina ustawowo zobowiązana jest nieść pomoc swoim mieszkańcom. Obowiązek gminy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wynika z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)oraz z przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2009 r. Nr 175 poz. 1362 ze zm.)w szczególności z art 15. Oczywistym jest, że pozwani z dochodów ze zbieractwa nie są wstanie opłacać czynszu za tak duży lokal, bezwzględnym byłoby objęcie pozwanych opieką przez organy pomocy społecznej w tym poprzez ich ubezpieczenie społeczne chociażby w zakresie chorobowym. Przyznanie im lokalu socjalnego ochroni ich przed bezdomnością.

Na podstawie przepisów art. 98 k.p.c. i art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) na pozwanych, jako przegrywającego w całości, nałożono obowiązek zwrotu poniesionych przez stronę powodową kosztów procesu w sprawie w wysokości 320 zł w tym kosztów zastępstwa procesowego strony powodowej w kwocie 120 zł .