

Sygn. akt: I C 518/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Glinkiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Bożena Czajkowska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa **Gminy M. T. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T.**

przeciwko P. G., E. G. (1) i małoletnim K. G., M. G.

o eksmisję

orzeka

I. nakazuje pozwanym P. G., E. G. (1) i małoletnim K. G., M. G. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. T.-Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. przyznaje pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu, należnymi powodowi.

Sygn. akt I C 518/17

UZASADNIENIE

Gmina M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wniosła o nakazanie E. G. (1), P. G. oraz małoletnim K. G. i M. G. opróżnienie i wydanie powodce 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.. Pozwanym wypowiedziano umowę najmu z uwagi na zadłużenie czynszowe. Pomimo wezwania do opróżnienia lokalu pozwani nie wydali powodowi spornego lokalu. Pozwanym zaproponowano zamianę lokalu na lokal o statusie socjalnym, pozwani nie skorzystali z tej propozycji.

Na rozprawie w dniu 22 maja 2017r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, przyznali, że mają zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokal. Wskazali, że spłacali zadłużenie, przy czym zaprzestali je spłacać po otrzymaniu wezwania na termin rozprawy. Pozwani nie kwestionowali okoliczności podnoszonych w uzasadnieniu pozwu, podali że nie mają dokąd się wyprowadzić. Pozwany P. G. podał, że choruje na astmę, jego żona E. G. (1) choruje na cukrzycę. Oboje przyjmują na stałe leki. Pozwany podał, że pracuje wraz z żoną na rynku – sprzedają towary osoby trzeciej, oboje

zarabiają tygodniowo łącznie ok 400 zł. Nadto E. G. (1) otrzymuje świadczenie wychowawcze na obie córki w kwocie 1.000 zł miesięcznie. Małoletnie pozwane chodzą do szkoły, są zdrowe. Pozwany wskazał również, że nie są z żoną zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy, albowiem lekarz nie uznał ich za osoby zdolną do pracy, oboje starają się o przyznanie renty.

Sąd ustalił, co następuje:

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

Bezsporne.

Najemcami lokalu na mocy umowy najmu z dnia 17 listopada 2014r. byli E. i P. małżonkowie G..

W lokalu mieszkają z małoletnimi córkami K. i M.

Bezsporne.

E. i P. G. zostali poinformowani przez powoda, iż pozostają w zwłocie z płatnością czynszu przekraczającą trzy pełne okresy płatności oraz wyznaczono im dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powód poinformował pozwanych o wysokości zaległości. Równocześnie poinformowano pozwanych, że nieuregulowanie należności czynszowych i opłat dodatkowych we wskazanym terminie stanie się podstawą do rozwiązania najmu za wypowiedzeniem bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Bezsporne.

Pismem z dnia 16 maja 2016r. Gmina zaproponowała pozwany zamianę obecnego lokalu mieszkalnego na lokal o statusie socjalnym. Pozwani nie przyjęli propozycji.

Bezsporne.

Pismem z dnia 13 czerwca 2016r. powód wypowiedział pozwany umowę najmu lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia od dnia 31 lipca 2016., ze skutkiem rozwiązania na dzień 31 sierpnia 2016r. z powodu zwłoki w terminowym regulowaniu czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Przesyłki wysłane do E. G. (2) i P. G. wróciły awizowane.

Bezsporne.

Pozwani nie wydali Gminie spornego lokalu.

Bezsporne.

E. i P. małżonkowie G. mieszkają z dwiema małoletnimi córkami w wieku szkolnym. Nie mają dokąd się wyprowadzić. P. G. choruje na astmę, E. G. (1) choruje na cukrzycę. Oboje przyjmują na stałe leki. Pozwani pracują na rynku – sprzedają towary osoby trzeciej, oboje zarabiają tygodniowo łącznie ok 400 zł. E. G. (1) otrzymuje świadczenie wychowawcze na obie córki w kwocie 1.000 zł miesięcznie. Małoletnie pozwane chodzą do szkoły, są zdrowe. Pozwani nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy, albowiem lekarz nie uznał ich za osoby zdolną do pracy, oboje starają się o przyznanie renty.

Bezsporne.

Pozwani korzystają z pomocy (...) w T..

Bezsporne.

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.

W szczególności nie rodziło kontrowersji, że strony łączyła umowa najmu spornego lokalu. Pozwani nie kwestionowali, iż powód wpieryw uprzedził pozwanych o zamiarze wypowiedzenia najmu, wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, a następnie wypowiedział pozwany umowę najmu.

Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika bezsprzecznie, iż w chwili wypowiedzenia umowy najmu pozwani zalegali z opłatami czynszu przekraczającymi trzy pełne okresy płatności.

Umowa najmu należy do trwałych stosunków prawnych, które, co zrozumiałe, rozwiązują się przez wypowiedzenie. W przypadku umów najmu mających za przedmiot lokale mieszkalne ustawodawca ograniczył jednak swobodę umów i szczegółowo uregulował problem ich wypowiedzenia w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz.U. 2016.1610., powoływanej dalej jako ustawa).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 wymienionej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w jej przepisach i powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz wskazywać podstawę wypowiedzenia. Z art. 11 ust. 2 pkt wynika z kolei, że właściciel może wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu 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.

W kontekście powołanych przepisów wypowiedzenie dokonane przez powoda było skuteczne. Oświadczenie zostało bowiem złożone na piśmie, uwzględniało wymagany termin oraz wskazywało podstawę prawną i faktyczną. Najemca był zaś wzywany do uregulowania zaległości, zakreślano mu dodatkowy miesięczny termin na spłatę długu a oświadczenie o wypowiedzeniu złożono po jego upływie.

Z oświadczenia pozwanych wynikało, że spłacali zadłużenie do momentu otrzymania wezwania na termin rozprawy, potem zaprzestali spłacać zadłużenie.

W konsekwencji umowa najmu rozwiązała się z dniem 31 sierpnia 2016r. a pozwani utracili tytuł do zajmowania mieszkania. Zgodnie więc z art. 675 § 1 k.c. powinni opuścić lokal i wydać go wynajmującemu. Skoro zaś dobrowolnie nie uczynili zadość temu obowiązkowi powództwo było uzasadnione.

W świetle art. 222 § 1 in principio k.c. właściciel może domagać się wydania swojej rzeczy od osoby, która nią włada.

Do rozważenia pozostawała kwestia lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy 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. Zgodnie z art. 14 ust. 4

pkt. 2 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą.

Pozwani E. G. (1) i P. G. opiekują się i wychowują małoletnie córki, utrzymują się ze świadczenia wychowawczego na dzieci w kwocie 1.000 zł, wynagrodzeniu za pracę w kwocie 400 zł tygodniowo. Korzystają z pomocy opieki społecznej. Nie posiadają żadnego majątku, nie mają się dokąd wyprowadzić. E. G. (1) choruje na cukrzycę, P. G. choruje na astmę.

Powód nie kwestionował uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, zebrany w sprawie materiał dowodowy dał podstawy do uznania, że sytuacja materialna pozwanych nie daje im 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 niskich dochodów pozwanych.

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

O kosztach w stosunku do pozwanych Z. Ż. i B. Ż. orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując, iż zła sytuacja materialna pozwanych (brak majątku, niskie świadczenia) nie pozwala im na zapłacenie na rzecz powoda kosztów procesu.