

Sygn. akt: I C 1780/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2018 r. w Toruniu

sprawy z powództwa Gminy M. T. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.

przeciwko M. J. i J. M.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. J. i J. M. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. T. – ZGM w T. lokal socjalny oznaczony numerem 5, położony w T., przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym M. J. i J. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1780/17

UZASADNIENIE

Pozew z dnia 16 listopada 2017r. Gmina M. T. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wystąpiła o eksmisję J. M. i M. J. z zajmowanego przez nich lokalu socjalnego numer (...), położonego w T. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że J. M. była najemcą lokalu socjalnego zgodnie z umową z dnia 23.12.2013r. Umowa była zawarta na czas określony, tj. do dnia 31 grudnia 2015r., i nie została przedłużona. Powodem takiej decyzji było przekroczenie przez pozwaną kryterium dochodowego, określonego w uchwale Rady Gminy o kwotę 152 zł na osobę we wspólnym gospodarstwie domowym. Z pozwaną mieszka jej syn M. J..

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 grudnia 2017r. J. M. wskazała, że w lokalu socjalnym mieszka od 2003r., wraz z synem, który obecnie uczęszcza do liceum i nie stać jej na kredyt mieszkaniowy. Pozwana oświadczyła, że przekroczyła dochód o 150 zł, pracuje, a także spłaciła zadłużenie lokalu. Pozwana czeka na mieszkanie komunalne od 2008r. i nie ma możliwości wyprowadzenia się do innego miejsca.

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2018r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, zaś pełnomocnik strony powodowej podtrzymał żądanie pozwu, wnosząc o nieprzyznawanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w T.. (bezsporne)

W dniu 23 grudnia 2013 r. powodowa Gmina zawarła z J. M. umowę najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2015 r.

(dowód: umowa najmu k.4-4v)

Po upływie terminu obowiązywania umowy Gmina M. T. wezwała pozwaną do dobrowolnego opróżnienia lokalu i wydania go do dnia 2 listopada 2017r.

(dowód: pismo k. 5, bezsporne)

J. M. i M. J. w 2017 roku korzystali z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w T., otrzymując zasiłki okresowe z powodu bezrobocia, zasiłki celowe oraz świadczenia na zakup żywności. Pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne.

(dowód: pismo z MOPS . k. 61-62; Pismo z Powiatowego Urzędu Pracy k. 59)

J. M. pracuje w T. na pełen etat, za pośrednictwem Agencji Pracy (...) Sp. z o.o. w W., uzyskując wynagrodzenie w kwocie 11.91 zł na godzinę pracy.

(dowód: umowa o pracę k.25, oświadczenie o stanie majątkowym k.31 – niezaprzeczone)

M. J. nie pracuje i pozostaje na utrzymaniu matki.

(dowód: zeznania pozwany k.68-68v)

Pozwani przekroczyli kryterium dochodowe uprawniające ich do lokalu socjalnego o kwotę 152,34 zł (bezsporne, k. 36v)

Pozwani nie wydali dobrowolnie lokalu na żądanie Gminy (bezsporne).

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i na podstawie zeznań złożonych przez pozwanych.

Autentyczność i prawdziwość zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości, a ich wiarygodności nie zakwestionowała żadną ze stron.

Bezspornym w sprawie było, że Gmina M. T. jest właścicielem lokalu socjalnego, najmowanego wcześniej przez pozwaną. W związku z faktem, że umowa najmu nie została przedłużona, z końcem okresu jej obowiązywania tj. z dniem 31 grudnia 2015r., stosunek najmu wygasł.

Przechodząc do rozważań prawnych, wskazać należy, że powód wywodzi swoje roszczenie z przepisu art. 222 § 1 k.c., z godnie z którym, właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, o ile nie przysługuje jej względem właściciela skuteczne prawo, wydania tej rzeczy.

Analizując stan faktyczny niniejszej sprawy pod kątem treści wspomnianego przepisu, stwierdzić należy, że nie budzi wątpliwości, iż na dzień zamknięcia rozprawy i wydania wyroku pozwani przedmiotowy lokal zajmują bez tytułu prawnego, ponieważ Gmina nie przedłużyła z nimi umowy najmu. Pozwanym nie przysługuje względem powoda

skuteczne prawo do władania lokalem. Mając to na uwadze Sąd, na podstawie art. 222 § 1 k.c., powództwo uwzględnił i orzekł jak w pkt I wyroku.

Niewątpliwie pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Oznacza to, że po przesądzeniu, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego w przedmiotowej sprawie, albowiem umowa najmu wygasła, do rozważenia pozostała jedynie kwestia przyznania pozwanym prawa do otrzymania lokalu socjalnego. W każdym wypadku powstaje bowiem obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy / wyrok SN z dn. 2005.04.22 II CK 655/04 LEX nr 148318/.

W myśl art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2014 r., 150 ze zm./ w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Mając na uwadze okoliczności wskazane w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy Sąd przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Pozwani znajdują się bowiem w trudnej sytuacji materialnej.

J. M., co prawda pracuje, ale osiąga niskie dochody, zaś jej pełnoletni syn M. J. nie pracuje, pozostając na utrzymaniu matki. Pozwany uczy się i szuka pracy. Wcześniej wykonywał prace dorywcze. Pozwani nie mają dokąd się wyprowadzić, a ich sytuacja materialna nie pozwala na wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. W ocenie Sądu pozwani znajdują się więc w szczególnej sytuacji materialnej uzasadniającej przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe, w pkt II sentencji wyroku ustalono, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 102 kpc, z uwagi na sytuację majątkową pozwanych, którzy wspólnie uzyskują dochód niewiele przekraczający minimum socjalne. Obciążanie pozwanych kosztami procesu, w sytuacji w jakiej się znaleźli, byłoby niesłuszne i pogłębiłoby ich trudną sytuację materialną.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.