

Sygn. akt I C 1918/15

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie następującym:
Przewodnicząca: Sędzia SR Małgorzata Nowak

Protokolant: sekr. sąd. Sylwia Domańska

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z **siedzibą w Z.**

przeciwko **J. P. (1)**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej J. P. (1) opuścić lokal mieszkalny socjalny numer (...) położony w Z. przy ulicy (...) wraz z mieniem stanowiącym jej własność;
2. nie przyznaje pozwanej prawa do lokalu socjalnego;
3. zasądza od J. P. (1) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. kwotę 457,00 złotych (czteryście pięćdziesiąt siedem) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1918/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 września 2015 r. Gmina M. Z. reprezentowana przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. wystąpiła o nakazanie pozwanej J. P. (1) opróżnienia lokalu mieszkalnego socjalnego położonego w Z. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi przynależnymi rzeczami ruchomymi stanowiącymi własność pozwanej znajdującymi się w powyższym lokalu oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew – k. 2-3)

Pozwana nie uznała powództwa. Oświadczyła, że wystąpiła o możliwość odpracowania zaległości. Ponadto oświadczyła, że otrzymuje obecnie emeryturę, która jest jednakże zajęta przez komornika. Wskazała, że spłaciła częściowo zadłużenie.

(protokół rozprawy – k. 48)

Na terminie rozprawy 7 kwietnia 2016 r. pozwana zadeklarowała, że ureguluje całe zadłużenie. Oświadczyła, że w kwietniu 2016 roku wpłaci więcej niż wynosi czynsz. Ostatnią wpłatę za czynsz dokonała natomiast w styczniu 2016 roku .

(protokół rozprawy – k. 53)

Na terminie rozprawy 30 czerwca 2016 r. pozwana oświadczyła, że od sierpnia 2016 będzie zatrudniona na cały etat i będzie spłacała większe kwoty.

(protokół rozprawy – k. 54)

Na ostatnim terminie rozprawy pozwana wskazała, że płaci czynsz, a w listopadzie 2016 jej syn zapłaci zadłużenie w kwocie 3.000 zł.

(protokół rozprawy – k. 55)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 czerwca 2004 r. Gmina M. Z. reprezentowana przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. zawarła z J. P. (1) umowę najmu lokalu socjalnego numer (...) położonego w Z. na ul. (...) na czas określony - 5 lat. Aneksem z dnia 6 października 2011 r. przedłużono czas obowiązywania umowy do 30 czerwca 2012 r.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia umowy najmu – k. 5-6)

Pozwana nie płaciła należności za korzystanie z lokalu. W dniu 21 października 2013 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty zadłużenia w kwocie 2.964,76 zł.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia wezwania – k. 8-8v)

Pismem z dnia 23 lutego 2015 r. pozwana wniosła o rozłożenie zadłużenia na raty.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia wniosku – k. 10)

W odpowiedzi (...) sp. z o.o. wyraziła zgodę na spłatę zadłużenia w 48 miesięcznych ratach w kwotach po 183 zł, zaś ostatnia rata w kwocie 147,18 zł.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia pisma z dnia 25 marca 2015r. - k. 9)

W dniu 6 lutego 2015 r. (...) sp. z o.o. wezwała pozwaną pisemnie do zdania lokalu wobec wygaśnięcia umowy najmu.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia wezwania – k. 7, zpo – k. 7v)

W dniu 11 stycznia 2016 r. pozwana złożyła do Urzędu Miasta Z. wniosek o odpracowanie zaległości czynszowych.

(bezsporne, nadto poświadczona za zgodność kopia pisma z dnia 16 lutego 2016 r. - k. 50)

Pozwana dostała zgodę na odpracowanie zaległości czynszowych, ale nie było zapotrzebowania na prace społeczne.

(bezsporne)

Pozwana płaci bieżący czynsz w niższych kwotach, niż wynikające z umowy, w zależności od tego, na ile ją stać w danym miesiącu. Nie spłaciła zaległości czynszowych w żadnej części, gdyż nie posiada na to środków. Utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 1.200 zł. Komornik odciąga pozwanej z emerytury ok. 400 zł na poczet spłaty zadłużenia za telefon komórkowy, jaki pozwana nabyła dla innej osoby. Pozwana choruje na astmę. Za leki płaci 180 zł. Nie ma orzeczonej grupy inwalidzkiej. Nie korzysta z pomocy opieki społecznej. Mieszka z wnuczką, której ojciec zajmuje inne mieszkanie w tej samej kamienicy Wnuczka nie jest u niej zameldowana, tylko przychodzi do babci i czasami tam spi. Ojciec dziecka, a syn pozwanej nie ma ograniczonej władzy rodzicielskiej. Wnuczka pozwanej jest zameldowana u ojca. Żaden Sąd rodzinny nie ustalał, aby miejsce zamieszkania dziecka było mieszkanie pozwanej. Matka dziecka nie żyje.

(przesłuchanie pozwanej – k. 55-55v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych dowodów, które uznał

za wiarygodne. Pozwana nie zaprzeczała, aby miała zaległości czynszowe za zajmowane mieszkanie. Nie kwestionowała również tego, że otrzymywała wezwania do uregulowania zaległości i w tym celu była gotowa podjąć prace w celu zaliczenia jej ewentualnego wynagrodzenia na poczet spłat czynszowych.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., 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.

Podstawowym obowiązkiem najemcy lokalu, stosownie do przepisu art. 669 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., jest zapłata czynszu w terminie umówionym.

Strony umowy najmu umówiły się, iż każdego miesiąca najemca będzie uiszczać czynsz i inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Pozwana nie wywiązywała się ze wskazanego obowiązku, a zatem, po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa, powód wezwał pozwaną do dobrowolnego zdania lokalu. Nie uczyniła ona zadość przedmiotowemu obowiązkowi, wobec czego powód wystąpił z niniejszym powództwem.

Sąd wielokrotnie, również na wniosek powoda, dawał pozwanej szansę na wywiązanie się z obowiązku spłacenia zaległości czynszowych. Sugestywne czynienie przez pozwaną zapewnień co do spłaty tych zaległości nie znalazło jednak swojego pokrycia w rzeczywistości. Pozwana uzyskuje bowiem stałą emeryturę nie ma nikogo na utrzymaniu. Uzyskała zgodę powoda na spłacanie zaległości w ratach. Mimo tego ani zaległości ani bieżący czynsz nie są regulowane przez pozwaną, co czyniło prośbę o jeszcze jedną szansę poprzez zapłacenie zaległości przez syna pozwanej do listopada 2016 roku za niewiarygodną.

Jak stanowi art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Jak stanowi ust. 3 wskazanego przepisu, 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.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy).

W niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego przyznania lokalu zastępczego wymienione w powołanym wyżej przepisie. J. P. (1) utrzymuje się z emerytury w kwocie ok. 1.200 zł. Nie spełnia zatem kryteriów do korzystania z pomocy opieki społecznej i faktycznie nie korzysta z tej pomocy. Uchwała nr XI/92/07 Rady Miasta Z. z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały (...) Rady Miasta Z. z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Z. nie przewiduje przy tym odrębnych przesłanek przyznania lokalu socjalnego (k. 28-40). Pozwana zeznała, iż mieszka z nieletnią wnuczką. Syn J. P. (1) mieszka w tym samym budynku, co pozwana. Nie ma ograniczonej władzy

rodzicielskiej. Dziecko zameldowane jest u ojca. Tym samym miejscem zamieszkania dziecka jest mieszkanie jej ojca, a nie pozwanej. Nie zachodziła zatem podstawa do przyznania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie zachodziły również podstawy do fakultatywnego przyznania pozwanej lokalu socjalnego. J. P. (2) nie ma orzeczonej grupy inwalidzkiej, nie jest osobą obłożnie chorą, uzyskuje stały miesięczny dochód w kwocie ok. 1.200 zł. Wobec powyższego Sąd, orzekając eksmisję, nie przyznał pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej kwotę 200 zł opłaty sądowej, 240 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; Dz. U. 2013 r., poz. 490) i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W tym stanie faktycznym należało orzec jak w sentencji.