

Sygn. akt I C 94/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa **Gminy J. – (...) w J.**

przeciwko **J. M., M. M., S. W. i A. W.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej J. M., aby opuściła i opróżniła wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jej reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ul. (...) i wydała go stronie powodowej Gminie J. – (...) w J. w stanie wolnym;

II. ustala pozwanej J. M. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I wyroku do czasu złożenia przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. umarza postępowanie w stosunku do pozwanych M. M., S. W. i A. W.;

V. zasądza od pozwanej J. M. na rzecz strony powodowej Gminy J. – (...) w J. kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 94/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina J. – (...) w J. w pozwie wniesionym w dniu 16 stycznia 2013 r. domagała się nakazania pozwanym J. M., M. M., S. W. i A. W. opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...) oraz wydania stronie powodowej tego lokalu mieszkalnego.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż umowa najmu została rozwiązana z uwagi na nieuiszczania opłat z tytułu czynszu, a po rozwiązaniu umowy pomimo wezwania pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu i nie wydali go stronie powodowej, jak również nie wnoszą opłat za używanie lokalu.

Pozwana J. M. na rozprawie w dniu 12 lipca 2013 r. (k. 36) wniosła o nieorzekanie eksmisji deklarując spłatę zadłużenia z tytułu czynszu. Ponadto pozwana podała, że pozostali pozwani od około 5 lat mieszkają w W. z zamiarem pobytu stałego.

Pismem procesowym z dnia 24 września 2013 r. (k. 38) pełnomocnik strony pozwanej cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia wobec pozwanych M. M., S. W. i A. W., a na rozprawie w dniu 22 listopada 2013 r. (k. 46) podtrzymał żądania pozwu wobec J. M..

Pozwana J. M. oświadczyła, że zawarła porozumienie ze stroną powodową w zakresie spłaty zadłużenia, jednakże decyzja o nawiązaniu umowy najmu ma zostać podjęta po zakończeniu postępowania sądowego (k. 46).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Pozwana J. M. była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...). Wraz z pozwaną mieszkali jej dzieci – M. M. i S. W. oraz synowa A. W., którzy ocenie mieszkają z zamiarem stałego pobytu w W.. Umowa najmu została zawarta w dniu 30 maja 2008 r. na czas określony do dnia 30 czerwca 2012 r.

okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 02 kwietnia 2009 r. strona powodowa wezwała pozwaną J. M. do zapłaty zadłużenia uprzedzając o możliwości wypowiedzenia umowy najmu i wskazując, że zadłużenie na dzień 31 marca 2009 r. wynosi 8.186,12 zł. Wobec braku spłaty zadłużenia pismem z dnia 09 lipca 2009 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 31 sierpnia 2009 r.

dowód : wezwanie do zapłaty k. 17, wypowiedzenie z potwierdzeniem nadania k. 18-19

Pozwana J. M. posiada status osoby bezrobotnej.

dowód : informacja PUP k. 27

Sąd zważył co następuje :

Powództwo w stosunku do pozwanej J. M. należało uznać za zasadne w całości.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 Ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy, przy czym wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jedną z przyczyn wypowiedzenia określoną w art. 11 ust. 2 pkt. 2 Ustawy jest okoliczność, że lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za 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. Reasumując, stwierdzić należy, że dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu jest nie tylko naruszenie obowiązków przez lokatora (zaleganie z czynszem) ale spełnienie obowiązków przez właściciela lokalu w postaci upomnienia i uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że strona powodowa udowodniła – do czego była zobowiązana z mocy art. 6 k.c. – że skutecznie uprzedziła pozwaną J. M. o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu zgodnie z wymogami art. 11 ust. 2 pkt. 2 powołanej ustawy i wobec braku spłaty zadłużenia z tytułu czynszu wypowiedziała umowę najmu. W konsekwencji prowadzi to do uznania wypowiedzenia za skuteczne i powodujące rozwiązanie umowy najmu.

Wobec zachowania przez stronę powodową czynności określonych w art. 11 u.o.p.l. poza rozważaniami Sądu pozostaje problem możliwości skutecznego zawarcia przez stronę powodową umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony – w świetle treści art. 5 i art. 20 Ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) - i ewentualnych warunków pod jakimi mogłoby to nastąpić, a jedynie sygnalizacyjnie należy wskazać na art. 20 ust. 2 u.o.p.l. zastrzegający, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Skoro zatem pozwana mimo upływu okresu wypowiedzenia nie opuściła przedmiotowego lokalu mieszkalnego to żądanie nakazania opróżnienia i wydania lokalu stronie powodowej było zasadne. Za skuteczne bowiem należało uznać oświadczenie strony powodowej w przedmiocie cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia wobec pozostałych pozwanych, skutkującego umorzeniem postępowania w tym zakresie.

Kolejną kwestią było ustalenie, czy w realiach przedmiotowej sprawy pozwanej J. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego czy to fakultatywnie na podstawie ust. 3, czy co więcej obligatoryjnie na podstawie ust. 4 art. 14 powołanej wyżej Ustawy z dnia 21.06.2001 r. Niewątpliwie bowiem pozwana jest lokatorem w rozumieniu powołanej ustawy i w ocenie Sądu nie wymaga to szerszego omówienia.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że zachodzą przesłanki nakazujące obligatoryjnie przyznanie lokalu socjalnego pozwanej J. M., albowiem posiada ona status osoby bezrobotnej.

Konsekwencją przyznania pozwanej J. M. prawa do lokalu socjalnego było wstrzymanie wykonania opróżnienia przedmiotowego lokalu wobec pozwanej do czasu złożenia oferty umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę J. (art. 14 ust. 6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) albowiem z uwagi na miejsce zamieszkania pozwanej oraz położenie lokalu zobowiązanym do dostarczenia takiego lokalu jest Gmina J. (art. 14 ust. 1 zd. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

W zakresie materiału dowodowego Sąd przydał walor wiarygodności dowodom z dokumentów albowiem brak było podstaw aby ich prawdziwość kwestionować, natomiast strony wiarygodności tych dowodów skutecznie nie podważyły.

Wobec uwzględnienia powództwa w całości o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.