

Sygn. akt I C 589/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2013 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko P. K., M. K. (1), M. K. (2) i S. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym P. K., M. K. (1), M. K. (2) i S. K. by opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie P. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...);

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 337,00 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych 00/100);

III. ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia oferty najmu przez Gminę.

Sygn. akt I C 589/13

UZASADNIENIE

Gmina P. wniosła o nakazanie P. K., M. K. (1), M. K. (2) i S. K., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...).

W uzasadnieniu wskazała, że strony zawarły w dniu 22 marca 2012 przed Sądem Rejonowym w Kłodzku r., w sprawie o sygn. akt (...), ugodę co do spłaty przez pozwanych zadłużenia wobec Gminy P.. Wskazała nadto, że pozwani nie wywiązali się z ugody, gdyż spłacili część zadłużenia i nie płacili bieżących opłat.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazali, że strona powodowa nigdy nie występowała do pozwanych, by porozumieć się co do warunków i terminu umowy najmu, po tym jak Sądy administracyjne stwierdziły nieważność polityki czynszowej w gminie P. zrealizowanej przez burmistrza Miasta J. T. (1). Pozwani wskazali, że Burmistrz Miasta wraz z pełnomocnikiem J. T. (2) zadbali o to, aby rodzina pozwanych nie otrzymała dodatku mieszkaniowego, nie po raz pierwszy łamią bezwzględny zakaz eksmisji na bruk rodziców wraz z bezrobotnymi, uczącymi się dziećmi. Ponadto pozwani zarzucili, że Burmistrz złamał zakaz udostępniania danych osobowych, podając dane osobowe pełnomocnikowi radcy prawnej J. S..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pismem z dnia 22 stycznia 2010 roku, powołując się na przepis 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, pozwanemu P. K. wypowiedziana została umowa najmu lokalu położonego w P. przy ul.(...), z terminem do dnia 28 lutego 2010 roku. Przyczyną wypowiedzenia było nieuregulowanie zaległości czynszowych w terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku.

Dowód:

- wypowiedzenie K- 28

Decyzją Burmistrza z dnia 23 listopada 2011 roku pozwanym odmówiono przyznania dodatku mieszkaniowego od dnia 1 grudnia 2012 roku, z uwagi na przekroczenie użytkowej powierzchni normatywnej lokalu.

Dowód:

- decyzja k- 30

W dniu 22 marca 2012 roku, w sprawie(...) pozwani M. i P. K. zawarli przed Sądem Rejonowym w Kłodzku, z powodową Gminą P., ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia pozwanych z tytułu niepłacenia czynszu oraz należnych odsetek, w kwotach - 1090, 78 zł tytułem opłat czynszowych i 1844, 27 zł tytułem zaległości w opłatach komunalnych. Sprawa dotyczyła opróżnienia lokalu położonego w P. przy u. (...) (...), a w związku z zawartą ugodą Gmina cofnęła powództwo i po spłacie zaległości pozwani mieli odzyskać prawo najmu lokalu.

Dowód;

- ugoda K- 6

Pozwani nie wywiązali się z zawartej ugody ani w wyznaczonym terminie do września 2012 roku, ani też do chwili obecnej. W toku przedmiotowej sprawy pozwani dokonywali częściowej spłaty zadłużenia w zaległym czynszu, nie opłacając czynszu bieżącego i starali się o umorzenie należności czynszowych i wznowienie postępowania o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dług nie został umorzony z uwagi na dotychczasową długotrwałą historię windykacji należności czynszowych, która obejmuje ugody sądowe i pozasądowe, z których najemca nie wywiązał się nigdy w całości w terminach ustalonych w ugodach.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanych k- 34 odwrot, 64

- protokół K- 50

- wniosek k- 33

- skarga K- 40

- pismo K- 41

-decyzja k- 42

- pismo k- 56

Pozwani posiadają zadłużenie objęte nakazami zapłaty wydanymi przez Sąd Rejonowy w Kłodzku i zadłużenie bieżące. Zadłużenie to wynosi łącznie w chwili obecnej około 10 000 zł.

Dowód:

- zestawienie k- 46

- wykaz k- 47- 49

- protokół k- 52

- protokół K- 64

M. i P. K. mają dwóch dorosłych synów M. i S.. M. ma 21 lat, jest uczniem III klasy szkoły turystycznej, nie pracuje, rozważa by się gdzieś zatrudnić. S. ma 19 lat, zdał maturę, chciałby się nadal uczyć, w wakacje znalazł prace za i finansowo pomógł rodzicom, spłacając 2000 zł długu za wodę. Pozwany P. K. jest osobą bezrobotną obecnie bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z prac dorywczych. Pozwana M. K. (1) do lipca 2013 pracowała i zarabiała najniższą krajową, obecnie pobiera zasiłek i czeka na zasiłek przedemerytalny.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanych k- 34 odwrót, 50- odwrót, 64 odwrót

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w oparciu o ustalenia dokonane na podstawie przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego.

Strona powodowa wykazała prawidłowe wypowiedzenie umowy najmu, wskazując także podstawę prawną wypowiedzenia i próby ugodowego rozwiązania problemu zadłużenia i przywrócenia prawa najmu pozwanym, wykazała także wieloletnie zaległości czynszowe pozwanych, objęte orzeczeniami Sądów i zestawieniami zaległości oraz brak decyzji o umorzeniu zaległości i trwające nadal nie opłacanie bieżących opłat oraz istniejące zadłużenie. W wypowiedzeniu z dnia 22 stycznia 2010 roku wskazała art. 11 ust.2 pkt.2 ustawy o Ochronie praw lokatorów, wskazując: Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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.

Pozwani wykazali trudną sytuację finansową rodziny oraz nie otrzymywanie dodatku mieszkaniowego i starania o umorzenie zaległości i przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Mając na względzie trudną sytuację rodziny, brak innego lokalu mieszkalnego, a przede wszystkim status pozwanego P. K. jako osoby bezrobotnej, Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego.

Na podstawie Art. 14. 1. cytowanej ustawy, 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.

2. Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny.

3. 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.

4. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

O kosztach orzeczono po myśli art.98 k.p.c. przewidującego: Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).