

UZASADNIENIE

Powód R. K. wniósł o nakazanie pozwanemu A. P. opróżnienia i pozostawienia w stanie wolnym od osób oraz rzeczy lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podano, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego będącego własnością powoda. Powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu z uwagi na zaleganie przez pozwanego z opłatami. Pozwany pomimo rozwiązania umowy nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego i nie reguluje należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. W tym stanie rzeczy pozew jest uzasadniony i konieczny.

Pozwany A. P. w odpowiedzi na pozew wskazywał, iż jest osobą samotną, schorowaną w trakcie leczenia onkologicznego i psychiatrycznego. Nie posiada żadnego majątku i nie ma gdzie się wyprowadzić. Ponadto wniósł o przyznanie lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia eksmisji w związku z tym, iż utrzymuje się ze świadczenia z MOPS-u w postaci zasiłku stałego w wysokości około 645 zł.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...).

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) /k. 14-29 akt/.

W dniu 1 listopada 2014r. została zawarta umowa najmu wyżej oznaczonego lokalu mieszkalnego pomiędzy powodem jako wynajmującym a pozwanym jako najemcą na czas nieokreślony do dnia 1 listopada 2014r. Zgodnie z zawartą umową pozwany był zobowiązany uiszczać czynsz najmu w wysokości określonej w umowie oraz opłaty za media. Zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 2 umowy najmu wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego dokonanej w formie pisemnej, jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu powyżej 30 dni.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dn. 1.11.2014r. /k. 30-30 verte akt/.

Pismem z dnia 21 października 2019r. powód w związku z zaleganiem przez pozwanego z zapłatą czynszu najmu za co najmniej trzy pełne okresy płatności poinformował pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu przedmiotowego lokalu.

Dowód: pismo powoda z dn. 21.10.2019r. wraz z potwierdzeniem odbioru /k. 12-13 akt/.

Pismem z dnia 17 lutego 2020r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w związku z zaleganiem czynszu najmu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 1 kwietnia 2020r.

Dowód: pismo powoda o wypowiedzeniu umowy najmu z dn. 17.02.2020r. wraz z potwierdzeniem odbioru /k. 10 – 11 akt/.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2020r. powód wystosował do pozwanego wezwanie do dobrowolnego wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz opróżnienia go z jego rzeczy.

Dowód: pismo powoda z dn. 22.04.2020r. wraz z potwierdzeniem odbioru /k. 8 – 9 akt/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy przez powoda, których prawdziwości pozwany nie kwestionował, jak również nie budziły one wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

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.

Przy rozpoznawaniu powództwa petytoryjnego Sąd obowiązany jest badać, po pierwsze czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie czy osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie rzeczą faktycznie włada oraz po trzecie, czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczą.

Bezsporną okolicznością w niniejszej sprawie jest kwestia, iż przedmiotowy lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się Z. przy ulicy (...) jest własnością powoda. Bezsporną okolicznością w sprawie jest również to, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania uległ rozwiązaniu stosunek najmu lokalu z dniem 1 kwietnia 2020r., pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwany nie kwestionował powyższych okoliczności. Pozwany nie powoływał się w trakcie procesu na okoliczności mogące skutecznie zniweczyć roszczenie windykacyjne powoda. Wnosił, aby w przypadku orzeczenia eksmisji przyznano mu lokal socjalny.

Wobec powyższego Sąd na podstawie wyżej wymienionego przepisu uwzględnił powództwo w zakresie żądania wydania lokalu.

Sąd zgodnie z treścią art. 14 i art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej OchrLokU) ustalił, iż pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 6 OchrLokU Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Z kolei zgodnie z § 14 ust. 3 uchwały Rady Miejskiej w Z. nr VII/28/15 z dnia 25 marca 2015r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Z., zwanej dalej „uchwałą”, umowa najmu lokalu socjalnego może zostać zawarta: 1) z osobą, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w § 9 ust. 1 pkt 2 niniejszych zasad, 2) z osobą, której sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W § 9 ust. 1 pkt 2 tiret drugi uchwały dochód osoby ubiegającej się o najem lokalu mieszkalnego socjalnego w zasobach miasta Z. za ostatnie trzy miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym nie może przekraczać 80 % najniższej emerytury. Zgodnie z komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie kwoty najniższej renty z tytułu niezdolności do pracy dla osób całkowicie niezdolnych do pracy, kwoty najniższej renty z tytułu niezdolności do pracy dla osób częściowo niezdolnych do pracy, kwoty najniższej emerytury, kwoty renty rodzinnej, kwoty świadczenia przedemerytalnego, kwoty miesięcznego progu uprawniającego do świadczenia wyrównawczego i kwoty miesięcznego progu uprawniającego do świadczenia uzupełniającego dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji od dnia 1 marca 2021r. kwota najniższej emerytury wynosi 1250,88 zł miesięcznie, 80 % z tej kwoty to kwota wynosząca 1000,70 zł. Pozwany otrzymuje zasiłek stały z MOPS w wysokości 645 zł miesięcznie i jest to jego jedyny dochód miesięczny, jaki uzyskuje. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. A zatem pozwany spełnia kryteria wskazane w ww. uchwale. Stąd orzeczono o przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, wstrzymując jednocześnie wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanego kosztami postępowania, mając na względzie szczególną sytuację pozwanego, który jest osobą schorowaną, utrzymującą się ze świadczenia z pomocy społecznej.