

Sygn. akt: I C 698/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Halina Ostafińska-Kołacka
Protokolant:	stażysta Ewelina Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2017 r. w Kwidzynie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko P. M.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu P. M. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwanemu P. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego P. M. na rzecz powoda (...)kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Halina Ostafińska-Kołacka

Sygn. akt: I.C. 698)17 Uzasadnienie

Powód (...)wnosił o nakazanie pozwanemu P. M. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego, położonego w K. ul. (...).

W uzasadnieniu podał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w K., ul. (...) i w dniu 1 listopada 2016 roku zawarł z pozwanym umowę najmu tego lokalu. Pozwany zaprzestał uiszczania na rzecz powoda opłat czynszowych i na dzień 28 lutego 2017 roku zaległość z tego tytułu wynosiła 3659,18 złotych.

Pozwany P. M. nie kwestionował wysokości podanej przez powoda kwoty zaległego czynszu. Wnosił jednak o oddalenie powództwa zarzucając, iż nie płacił czynszu z tego względu, że powód oddał mu do użytku mieszkanie bez źródła ogrzewania i właściwej wentylacji. Piec w mieszkaniu nie działał i dymił przez co zostało narażone jego zdrowie.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

(...)jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w K., ul. (...). W dniu 1 listopada 2016 roku powód (...)zawarł z pozwanym P. M. umowę najmu tego lokalu. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Czynsz najmu wraz z opłatą za odprowadzanie odpadów komunalnych, zimną wodę i ścieki został ustalony na kwotę po 79,45 złotych miesięcznie. Pozwany nie wywiązywał się z obowiązku ponoszenia opłat za korzystanie z mieszkania.

Pismem z dnia 6 marca 2017 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległości w kwocie 3659,18 złotych w miesięcznym terminie, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany nie wywiązał się z płatności. Pismem z dnia 14 kwietnia 2017 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Pozwany P. M. mieszka sam i pracuje dorywczo. Jego średnie dochody wynoszą po 2200 złotych miesięcznie. Ma syna, który mieszka z matką w A..

(odpis umowy najmu k. 5-6, odpisy wezwania do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu k.7 i k.8).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały.

Stan faktyczny jest poza sporem.

Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 6a ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz.1610 - tekst jedn.)- „ Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

Dalej przepis art. 6a ust.3 pkt.3a wyżej cytowanej ustawy mówi, że do obowiązków wynajmującego należy w szczególności dokonywanie naprawy i wymiany m.in. instalacji grzewczej lub pieców grzewczych.

Oznacza to, że wynajmujący i właściciel lokalu (...)musi zapewnić sprawne działanie wszelkich instalacji i urządzeń umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej itp. Wynajmujący musi też dokonywać niezbędnych napraw lub wymiany urządzeń w razie awarii.

Jeżeli piec grzewczy w spornym lokalu był niesprawny to oczywiście obowiązkiem powoda była jego naprawa lub wymiana.

Wbrew stanowisku pozwanego, taka sytuacja nie zwalnia go od obowiązku płacenia regularnie czynszu najmu.

Jeżeli powód (...)oddal pozwanemu do używania lokal bez sprawnego pieca to pozwany powinien pisemnie wezwać powoda do usunięcia awarii a nawet mógł usunąć awarię na koszt powoda - zgodnie z przepisem art. 663 kc. w brzmieniu „ Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Powyższy przepis nie wyklucza również możliwości żądania przez powoda od pozwanego odszkodowania w wypadku powstania szkody na skutek wadliwej instalacji grzewczej lub nieusunięcia jej w rozsądnym terminie.

Na podstawie umowy najmu pozwany zobowiązał się do regularnego płacenia czynszu najmu niezależnie od stanu technicznego lokalu.

Sąd nie znalazł podstaw do przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwany bowiem nie mieści się w kategoriach przewidzianych przez przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Jak podał pozwany pracuje on dorywczo i osiąga przeciętny dochód po 2200 złotych miesięcznie. Nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. a więc nie posiada statusu bezrobotnego. Ma pełnoletniego jeszcze uczącego się syna ale syn nie mieszka z pozwanym ponieważ mieszka z matką w A.. Pozwany więc nie sprawuje opieki nad synem. Wprawdzie pozwany podał, że cierpi na nadciśnienie i chorobę żołądka oraz przedłożył odpisy zaświadczeń lekarskich (k. 21- 26) ale nie są to dolegliwości, które kwalifikowałyby pozwanego do otrzymywania świadczeń socjalnych lub starań o rentę z uwagi na niemożność wykonywania pracy.

Powód prawidłowo wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego. Jako właściciel lokalu powód ma prawo do żądania opuszczenia i opróżnienia lokalu przez pozwanego, który utracił tytuł prawny do jego zajmowania.

W związku z powyższym Sąd na podstawie przepisu art. 222 par.1 kc. w zw. z art. 11 ust.1 i ust.2 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 roku, poz.1610 – tekst jedn.) orzekł jak wyżej.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie art.98 par.1 kpc. w zw. z par. 7 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Pozwany P. M. jako strona przegrywająca sprawę ma obowiązek zwrócić powodowi (...)kwotę 200 złotych, tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 240 złotych, tytułem kosztów zastępstwa procesowego.