

Sygn. akt: II C 607/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny w stosunku do pozwanych S. W., K. W. (1) i E. R. (1)**

Dnia 11 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agata Pędracka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Klimiuk

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2017 r. w Rybniku na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy R. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej**

przeciwko **J. W., A. W., E. R. (1), K. W. (1) i S. W.**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym J. W., A. W., E. R. (1), K. W. (1) i S. W., aby opróżnili ze swoich rzeczy i opuścili lokal mieszkalny położony w R. przy ulicy (...);
2. ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanych kosztami procesu;
4. wyrokowi w pkt 1 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanych S. W., K. W. (1) i E. R. (1).

Sygn. akt II C 607/16

## UZASADNIENIE

Pozwem, który wpłynął Sądowi dnia 16 maja 2016r. Gmina R. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w R. domagała się nakazania pozwanym J. W., A. W., J. R. (1) aby opróżnili z rzeczy i opuścili lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w budynku mieszkalnym znajdującym się przy ul. (...) w R.. Ponadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że pozwani zajmowali lokal mieszkalny na podstawie umowy z najmu z dnia 09.03.2009r. i od dłuższego już czasu zaprzestali płacenia czynszu i opłat za zajmowany lokal mieszkalny. Powódka wezwała pozwanych do uregulowania zadłużenia pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. W związku z tym, że należności nie zostały uregulowane powódka pismem z dnia 22.07.2015r wypowiedziała pozwanym umowę najmu oraz wezwała do opróżnienia z rzeczy i opuszczenia lokalu, zapłaty należności czynszowych i odszkodowania w wysokości miesięcznego czynszu. Pozwani nie zastosowali się do treści wezwania i nadal bez tytułu prawnego zajmują

lokal mieszkalny oraz zalegają z zapłatą należności, które na dzień złożenia pozwu wyniosły 32.188,83 zł, dlatego pozew jest uzasadniony i konieczny.

Na rozprawie w dniu 10.01.2017r. powódka złożyła wniosek o cofnięcie pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanego J. R. (1) . Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2017r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego J. R. (1).

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017r. powód po zapoznaniu się z zeznaniami A. W. i J. W. rozszerzył żądanie eksmisji w stosunku do S. W., E. R. (2) i K. W. (2).

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017r., w odpowiedzi na pozew pozwani nie zaprzeczyli twierdzeniom pozwu, a wręcz potwierdzili autentyczność przedstawionych w nim okoliczności faktycznych ale wnosili o oddalenie pozwu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 9 marca 2009r. pomiędzy powódką, a pozwaną J. R. (2) (obecnie J. W.) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju i innych pomieszczeń o łącznej powierzchni 52,50m<sup>2</sup>.

Pozwani od dłuższego czasu zaprzestali płacenia czynszu i opłat za zajmowany lokal mieszkalny. W związku z tym, że należności nie zostały uregulowane powódka pismem z dnia 22 lipca 2015r wypowiedziała pozwanym umowę najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia, oraz pismem z dnia 1 września 2015r. wezwała do opróżnienia z rzeczy i opuszczenia lokalu, zapłaty należności czynszowych i odszkodowania w wysokości miesięcznego czynszu. Pozwani nie zastosowali się do treści wezwania i nadal bez tytułu prawnego zajmują lokal mieszkalny oraz zalegają z zapłatą należności czynszowych.

W lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w R. obecnie przebywa J. W. , jej mąż A. W. wraz ze swoją córką S. W. oraz E. R. (1) wraz ze swoim synem K. W. (1) urodzonym (...)

A. W. pracuje ale unika partycypowania w kosztach utrzymania mieszkania , gdyż uważa że jest to mieszkanie jego żony, a do zadłużenia doszło przed zawarciem małżeństwa. J. W. nie pracuje i nie jest zarejestrowana jako bezrobotna, Twierdzi, że cierpi na rwę kulszową i nie może podjąć pracy. Nie ma orzeczenia o stopniu niepełnosprawności . E. R. (1) uczy się liceum dla dorosłych i pobiera rentę po zmarłym ojcu. Od ojca dziecka K. W. (1) nie pobiera alimentów bo jeszcze nie wiedziała jaki będzie jego stosunek do obowiązków rodzicielskich. S. W. miała uczyć się w (...) w R. , ale unika chodzenia do szkoły i zażywa narkotyki.

### **Dowód:**

- umowa najmu lokalu mieszkalnego (k.4)

- informacja Powiatowego Urzędu Pracy w R. z dnia 24.06.2016r.

(k.36).

- pisma powódki z dnia 22.05.2015r., 22.07.2015r., 01.09.2015r.wraz z dowodami nadania i odbioru oraz kartoteka zadłużenia lokalu mieszkalnego (k. 6-22)

- zeznania pozwanych A. W. i J. W. (k. 51, )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do pozwu dokumentów. Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanych A. W. i J. W., którym dał wiarę w całości, a ich prawdziwość nie była kwestionowana.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części nakazującej eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego w R., przy ul. (...), albowiem zgodnie z regulacją zawartą w art. 669 §1 k.c. w zw. z art. 672 k.c., oraz art. 11 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz.U. Nr 71 poz. 733 z 2001r). jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu wynajmujący może wypowiedzieć najem.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) została rozwiązana w dniu 29.08.2015r i z tą datą najem ustał. Pozwani do daty wydania orzeczenia nie uregulowali należności z tytułu zaległości czynszowych. Biorąc pod uwagę sytuację materialną pozwanych, nie są oni w stanie uiścić zaległych należności i nie interesują się sytuacją finansową lokalu łatwo zwalniając się z obowiązków ciążących na najemcach.

Nakazując, wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2017r. , opróżnienie lokalu przez pozwanych Sąd orzekł o przyznaniu pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia im przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powództwo w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie albowiem pozwani spełniają przesłanki wymienione w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

Przepis ten stanowi „ 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:

1)kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.)<sup>(3)</sup> lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3)obłożnie chorych,

4)emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

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.”

Pozwana E. R. (1) osiąga niskie dochody i jest uczącą się matką niemowlęcia K. W. (1). Pozwana S. W. jest niepełnoletnia , pozostaje na utrzymaniu ojca , jej matka ma ograniczone prawa rodzicielskie. Orzekając o prawie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymaniu eksmisji, Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu, a przede wszystkim szczególną sytuację materialną i rodzinną. Ustalił , że uprawnienie do lokalu socjalnego wywodzą oni z art. 14 ust. 4 pkt. 2 powołanej ustawy.

Sąd orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez wszystkich pozwanych wziął pod uwagę fakt , że stanowią oni rodzinę wzajemnie sobie pomagającą ,że warunki mieszkaniowe małoletnich dzieci nie są zabezpieczone .

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 kpc . Sąd uwzględniając trudną sytuację materialną pozwanych postanowił nie obciążać ich kosztami procesu