

*Sygn. akt I C 123/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2016 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K.- (...) w K.**

przeciwko **K. G. (1) , I. G. i K. B.**

### **o eksmisję**

1. nakazuje pozwanym K. G. (1), I. G. i K. B., aby opuściły i opróżniły lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
2. przyznaje pozwanym K. G. (1), I. G. i K. B. uprawnienie do wspólnego lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym K. G. (1), I. G. i K. B. przez Gminę K. oferty zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego;
4. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 123/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19.02.2015 r. Gmina K.- (...) w K., wystąpiła z żądaniem nakazania pozwanym : K. G. (1), I. G., K. G. (2) i K. B. opuszczenia i opróżniania oraz wydania lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko Gmina K.- (...) w K. wskazała, iż powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...), natomiast pozwani byli najemcami lokalu na podstawie zawartej z powodem umowy najmu na czas nieokreślony od dnia 17.05.1966 r. Przedmiotowa umowa przestała wiązać strony, natomiast pozwani nadal bezumownie używają lokalu mieszkalnego. Mocą zawartej umowy oraz zawiadomień o zaliczkach opłat miesięcznych, pozwani winni wnosić powodowi należne opłaty w wysokości czynszu i innych opłat niezależnych (za dostawę wody, wywóz nieczystości stałych, odprowadzanie ścieków). Z uwagi na zaległości w zapłacie należnych powodowi opłat czynszowych przez pozwanych, powód prowadził działanie celem polubownego załatwienia sprawy i wezwał do uregulowania zaległych opłat za najem mieszkania, znacznie przekraczających ustawowe wielkości. Następnie w wezwaniu do zapłaty zaległości z dnia 21.09.2012 r. zakreślającym dodatkowy termin zapłaty, powód uprzedził pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wobec braku uregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonym dodatkowo terminie, powód wypowiedział pozwanym umowę najmu. Obecnie strony nie łączy żadna

umowa. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu oraz wezwania do dobrowolnego zdania lokalu, pozwani nie opuścili i nie wydali mieszkania powodowi.

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2016 r. sąd odrzucił pozew w części dotyczącej pozwanej K. G. (2), a to z uwagi na zgon w/w, który nastąpił w dniu 20 sierpnia 2014 r., to jest przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie.

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

W dniu 17.05.1966 r. pomiędzy (...) 2 w K., jako wynajmującym, a W. G., jako najemcą, doszło do zawarcia, na czas nieokreślony, umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), składającego się z 4 +1 pokoi, z używalnością kuchni, przedpokoju, w.c., łazienki i innych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 75,32 m<sup>2</sup> i mieszkalnej – 54,24 m<sup>2</sup>. Na mocy przedmiotowej umowy W. G. zobowiązany był, od daty podpisania umowy, uiszczać wynajmującemu czynsz i opłaty zaliczkowe, z góry, do 10 dnia każdego miesiąca. Postanowienia umowy nałożyły na pozwanego obowiązek zwrotu, po rozwiązaniu stosunku najmu, spornego lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Poza głównym najemcą, prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, uzyskali członkowie jego najbliższej rodziny tj. żona K. G. (1), córki E. G. i J. G. (1), ojciec J. G. (2) oraz matka M. G.. Główny najemca zmarł w dniu 18.10.2010 r. W jego prawa wstąpiła żona K. G. (1).

### **(dowód:**

- umowa najmu z dnia 17.05.1966 r. – k.4-7,
- decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego – k.8,

W przedmiotowym lokalu, aktualnie poza główną najemczynią zamieszkuje jej córka I. G. oraz niepełnoletnia wnuczka K. B., dla której K. G. (1) jest ustanowiona rodziną zastępczą. Pozwane prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Źródłem dochodu pozwanych jest emerytura K. G. (1) w wysokości 1.000 zł, renta I. G. w kwocie 900 zł, świadczenia z tytułu pełnienia funkcji rodziny zastępczej w wysokości 650 zł, świadczenie 500+. Ze świadczenia emerytalnego oraz rentowego dokonywane są potrącenia komornicze w łącznej wysokości około 1.000 zł, a to w związku z zadłużeniem lokalu. Pozwana I. G. jest osobą niepełnosprawną, wymagającą opieki osób trzecich.

Pozwane od kilku lat zalegają z płatnością czynszu za sporny lokal. Pismem z dnia 21.09.2012 r. pozwana K. G. (1) została ostatecznie wezwana do uregulowania zaległości czynszowych wobec strony powodowej. Wobec nieuczynienia zadość wezwaniu wystosowanemu przez Gminę K., (...)w K., pismem z dnia 11.12.2012 r. strona powodowa wypowiedziała wiążącą strony umowę najmu, w dalszej zaś kolejności (w dniu 21.02.2013 r.) wezwała pozwaną do opuszczenia i opróżnienia spornego mieszkania.

### **(dowód:**

- zawiadomienie o wysokości opłat z dnia 24.04.2012 r. – k.14,
- wezwanie do zapłaty z dnia 21.09.2012 r. z potwierdzeniem nadania – k.12-13,
- wypowiedzenie umowy najmu z dnia 11.12.2012 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 10-11,
- wezwanie do opuszczenia lokalu z dnia 21.02.2013 r. z potwierdzeniem nadania – k.15-16,
- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. z dnia 27.05.2016 r. – k.54-55.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Dnia 17.05.1966 r. doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego pomiędzy (...) 2 w K. (poprzednik prawny powoda), jako wynajmującym, a W. G., jako najemcą. Po śmierci w/w w jego prawa jako głównego najemcy przedmiotowego lokalu mieszkalnego wstąpiła żona K. G. (1). W chwili obecnej lokal, poza główną najemczynią, zamieszkuje ponadto jej córka I. G. oraz wnuczka K. B.. Dla tej ostatniej K. G. (1) została ustanowiona rodziną zastępczą. Umowa najmu nałożyła na głównego najemcę obowiązki w postaci regularnego uiszczania czynszu oraz opłat zaliczkowych na rzecz wynajmującego do dziesiątego dnia każdego miesiąca, za który dokonywana jest opłata (z góry). W dalszej kolejności sprawy nieuregulowane w łączącej strony umowie, poddane zostały rygorom ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz.509), którą następnie zastąpiła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 31/2005, poz.266 z późn. zm.).

W myśl art. 11 przywołanej wyżej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) 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, lub

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część

bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów wynika, iż K. G. (1), jako główny najemca, zaprzestała regulowania należności pieniężnych wobec wynajmującego, doprowadzając do powstania znacznych zaległości czynszowych.

W świetle powyższego, prawo Gminy K.- (...) w K.do jednostronnego rozwiązania umowy najmu w drodze wypowiedzenia, w ocenie sądu nie budzi żadnych wątpliwości. Ponieważ z upływem okresu wypowiedzenia pozwana K. G. (1) utraciła tytuł prawny do wynajmowanego lokalu i tym samym, wraz z pozostałymi domownikami, utraciła również prawo do dalszego w nim zamieszkiwania, Sąd w związku z tym, na podstawie art. 222 §1 k.c. nakazał trójce pozwanych, aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony przy ulicy (...)w K..

Kolejnym zagadnieniem, przed rozwiązaniem którego stanął sąd było ustalenie, czy pozwani należą do ustawowo określonego kręgu osób, którym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

W myśl art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz eksmisji, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.. W dalszej części ustawa zawęża możliwość orzeczenia przez Sąd o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec: kobiety w ciąży, 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.2) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, czy osoby posiadającej status bezrobotnego (art.14 ust. 4 pkt 1, 2, 3 i 5 ustawy).

Podstawą rozstrzygnięcia w omawianym zakresie, powziętego przez Sąd, były informacje uzyskane z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K.. W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, iż pozwana I. G.

jest osobą niepełnosprawną, wymagającą opieki osób trzecich, a jej jedynym źródłem dochodu jest renta. Pozwana K. G. (1) jest emerytką, a emerytura stanowi jej jedyne źródło utrzymania. Pozwana K. B. jest niepełnoletnia i pozostaje pod opieką babci K. G. (1) jako rodziny zstępnej. Z tych względów sąd przyznał pozwanym prawo do wspólnego lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez powoda wszystkim pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W myśl art.102 kpc, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Mając na uwadze sytuację materialną i osobistą pozwanych, sąd uznał, iż istnieją podstawy faktyczne do zastosowania przywołanej normy i nie obciążył K. G. (1), I. G. i K. B. kosztami postępowania w sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.