

sygnatura akt XI C 1921/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Maryna Adamska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko E. L., L. L., G. B., W. B., M. L., J. B.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym G. B., W. B., J. B., E. L., L. L. i M. L., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej G. W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...);

II. ustala, że pozwanym G. B., W. B., J. B., E. L., L. L. i M. L. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanych G. B., W. B., J. B., E. L., L. L. i M. L. do czasu złożenia przez G. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanymi ;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesowymi na rzecz strony powodowej.

Sygn. akt XI C 1921/15

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym dnia 21 września 2015 r. skierowanym przeciwko E. L., L. L., G. B., W. B. i M. L. strona powodowa G. W. wniosła o nakazanie pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadniając pozew strona powodowa wskazała, że umowa najmu zawarta z E. L. i L. L., z którymi zamieszkiwały G. B., W. B. i M. L. została wypowiedziana w oparciu o przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z powstaniem zaległości czynszowych przekraczających trzy pełne okresy płatności, które nie zostały uiszczone również po wystosowaniu wezwania na piśmie, wyznaczeniu dodatkowego terminu i uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia umowy. Mimo upływu okresu wypowiedzenia umowy pozwani nie opuścili lokalu, zajmując go obecnie bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana E. L., działająca również za pozwanych L. L. i M. L. wnosila o oddalenie powództwa oraz zasądzenia kosztów na rzecz pozwanych, nadto o rozłożenie należności na raty, a w przypadku ewentualnego uwzględnienia żądania strony powodowej – o przyznanie lokalu socjalnego.

Pozwani wskazali, że znajdują się w trudnej sytuacji życiowej i finansowej związanej z utratą pracy przez L. L. oraz jego złym stanem zdrowi, który uniemożliwia mu podjęcie zatrudnienia. Nadto pozwana wskazała, że ma na utrzymaniu uczącą się córkę, zaś druga córka urodziła wcześniej dziecko i nie pracowała. E. L. wskazywała na chęć spłaty powstałego zadłużenia w ratach.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 r. (k. 88) do sprawy w charakterze pozwanej została wezwana J. B. – córka G. B..

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 r. pozwana G. B., działając również jako przedstawiciel ustawowy małoletnich córek W. B. i J. B. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując na swoją trudną sytuację życiową oraz deklarując gotowość do spłaty zadłużenia w ratach.

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

E. L. i L. L. wraz z córkami G. B. (urodzoną w (...) r.) i M. L. (urodzoną w (...) r.) zamieszkiwali w lokalu położonym we W. przy ul. (...) w oparciu o umowę najmu numer (...)/-23/01 zawartą dnia 27 grudnia 2001 r. z G. W., będącą właścicielem tej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Umowa zawarta została na czas nieoznaczony.

/dowód: 1. umowa najmu – k. 8-15,

2. wydruk z księgi wieczystej – k. 16-23/

Zaległość z tytułu nieopłaconych czynszów i innych należności obciążających najemców pozwani mają zaległości, które w grudniu 2014 r. wynosiły łącznie 122.811,43 zł.

/dowód: wyciąg z konta – k. 24/

W wezwaniach do zapłaty z dnia 21 sierpnia 2013 r. E. L. i L. L. zostali wezwaniu do uiszczenia na rzecz G. W. zaległych należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami w kwocie 53.765,64 zł w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania, jednocześnie zaznaczono, iż niezastosowanie się do wezwania spowoduje wypowiedzenie przez G. W. stosunku najmu a nadto wystąpi na drogę sądową o zapłatę zaległych należności. Pozwani odebrali wezwania dnia 28 sierpnia 2013 r.

/dowód: wezwania z dnia 21.08.2013 r. – k. 28-29/

Pismami z dnia 2 października 2014 r. skierowanymi do E. L. i (...)G.W. wypowiedziała stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 r. z powodu zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Jednocześnie pozwani zostali wezwani do opuszczenia lokalu i przekazania go wynajmującemu.

Pisma zostały dostarczone adresatom w dniu 14 października 2014 r.

/dowód: pisma z dnia 2.10.2014 r. – k. 25-27

W mieszkaniu położonym przy ul. (...) mieszkają małżonkowie E. L. i L. L. z córkami M. L. i G. B. oraz wnuczkami W. B.

/dowód: historia zameldowania- k. 30/

Pozwani nie pobierają świadczeń z ubezpieczenia społecznego, nie korzystają ze środków z pomocy społecznej.

L. L. w latach 1994-1997, w 1998 r. oraz w latach 2000-2005 był zarejestrowany jako bezrobotny.

U pozwanego zdiagnozowano zaawansowane zmiany zwyrodnieniowe biodra prawego, kręgosłupa i kolana oraz martwicę kości udowej, a także zespół bólowo-korzeniowy. L. L. cierpi również na cukrzycę typu II i niewydolność serca.

W 2014 r. L. L. przeszedł zabieg usunięcia wodniaka jądra.

W 2008 r. L. L. został uznany za częściowo niezdolnego do pracy od 2006 r. Orzeczeni to podtrzymano w 2009 r. Nie uzyskał on prawa do świadczenia z ubezpieczenia społecznego z powodu niewykazania wymaganej ilości okresów składkowych.

E. L. pracuje jako księgowa w Zespole (...) sp. z o.o. we W. w pełnym wymiarze czasu pracy i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.850 zł netto miesięcznie.

M. L. jest studentką III roku stacjonarnych studiów z zakresu inżynierii materiałowej na Wydziale Chemicznym (...). W czasie roku akademickiego otrzymuje stypendium w wysokości 400 zł miesięcznie. W 2015 r. jej stan zdrowia pogorszył się – jest diagnozowana pod kątem wykrycia chorób neurologicznych lub psychicznych.

G. B. zamieszkała z rodzicami po rozpadzie swego małżeństwa; podejmuje prace dorywcze, jest zarejestrowana jako bezrobotna. Mąż nieregularnie przyczynia się do utrzymania córek – uczennic gimnazjum i szkoły podstawowej .

/dowód: 1. zaświadczenie KRUS – k. 63,

2. zaświadczenie MOPS – k. 65,

3. zaświadczenia PUP – k. 69-72,

4. orzeczenie lekarza orzecznika ZUS – k. 73,

5. orzeczenie lekarza orzecznika ZUS – k. 75,

6. zaświadczenie o stanie zdrowia – k. 74,

7. karty informacyjne leczenia szpitalnego – k. 76-78,

8. decyzja ZUS z dnia 9.12.2008 r. – k. 79,

9. zaświadczenie o zatrudnieniu – k. 80,

10. zaświadczenie z dnia 16.10.205 r. – k. 82,

11. zaświadczenie PUP z dnia 5.11.2015 r. – k. 95,

12. przesłuchanie pozwanej E. L. – protokół rozprawy z dnia 14.01.2016 r., 00:07-00:17,

13. przesłuchanie pozwanej G. B. – protokół rozprawy z dnia 14.01.2016 r., 00:17-00:25./

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo strony powodowej G. W. zasługiwało na uwzględnienie w całości, przy jednoczesnym ustaleniu, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Nakazując pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie przedmiotowego lokalu przy ul. (...) we W. sąd miał na uwadze, że pozwanym nie służy tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości, skuteczny przeciwko wynajmującemu.

W ocenie sądu skutecznie rozwiązana umowa najmu przestała wiązać obie strony, a strona powodowa jest uprawniona do domagania się wydania lokalu mieszkalnego. Zgodnie z przepisem art. 675 § 1 k.c. in principio po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało to, że pozwanych E. L. i L. L. oraz G. W. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, która została rozwiązana na skutek wypowiedzenia, doręczonego pozwanym w dniu 14 października 2014 r., które stało się skuteczne z dniem 30 listopada 2014 r. Bezsporne jest również to, że pozwani mają zaległości w stosunku do powodowej gminy w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Należało ustalić, czy umowa została przez (...) W. skutecznie wypowiedziana i czy w związku z tym zachodzą przesłanki do nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie powodowej lokalu przy ulicy (...) we W., a także czy pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd oparł się na dokumentach w postaci umowy najmu, pism strony powodowej, analiz konta lokalu, a także informacjach przesłanych przez MOPS, PUP, ZUS, których prawdziwość nie była w toku procesu kwestionowana, jak również na dokumentacji medycznej pozwanego oraz przesłuchaniu pozwanych. Sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania pozwanych, pomijając dowód z przesłuchania strony powodowej, mając na uwadze okoliczność, że przesłuchanie strony powodowej na okoliczność sytuacji życiowej i finansowej pozwanych i ich rodziny jest niecelowe, gdyż nie posiada ona wiadomości na ten temat.

W niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 j.t. ze zm.) – w ich świetle winna nastąpić ocena, czy dokonane wobec pozwanych wypowiedzenie było skuteczne.

Zgodnie z art. 11 ustawy o z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m. in. 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. Wypowiedzenie musi być złożone nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Pozwani nie kwestionowali skuteczności złożonego przez stronę powodową wypowiedzenia. W ocenie sądu, strona powodowa, dokonała wypowiedzenia skutecznie, dochowując przewidzianego ustawą trybu. Bezsporne jest bowiem to, że najemcy zalegali z zapłatą czynszu w kwocie przekraczającej trzykrotność należności czynszowych, stąd też zainicjowanie rozwiązania umowy najmu przez stronę powodową było zasadne. Strona powodowa przed dokonaniem wypowiedzenia, wezwała pozwanych (w 2013 r.) do uregulowania zaległości wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości i wskazując jednocześnie w piśmie, że w przeciwnym razie dokona wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na fakt, że pozwani, pomimo wezwania, nie uregulowali należności z tytułu zaległych czynszów, strona powodowa złożyła mu w formie pisemnej wypowiedzenie najmu, w którym wskazała przyczynę wypowiedzenia. Wypowiedzenie to zostało doręczone pozwanym w dniu 14 października 2014 r. ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 r., czyli zachowano przewidziany ustawą miesięczny termin.

Mając na uwadze powyższe sąd uznał, iż stosunek prawny najmu został pozwanym E. L. i L. L. skutecznie wypowiedziany z dniem 30 listopada 2014 r. Należy więc uznać, że została spełniona hipoteza przywołanego wyżej przepisu art. 675 § 1 k.c. – najem został zakończony. Od tej chwili wszyscy pozwani (zarówno E. L. oraz L. L., jak i ich córki i wnuczki, jako domownicy wywodzący swe prawo do zamieszkiwania od nich) utracili prawo do władania lokalem.

Pozwani nadal korzystają jednak z lokalu mieszkalnego, który stanowił przedmiot umowy najmu zawartej ze stroną powodową, gdyż nie przekazał stronie powodowej lokalu. W tym stanie rzeczy konieczne było nakazanie pozwanemu wszystkim pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...).

Jednocześnie wskazać trzeba, że art. 222 § 1 k.c., stanowi, iż 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. G. W., jako właściciel przedmiotowego lokalu i wynajmujący jest czynnie legitymowana do żądania jego wydania od osób władających tą nieruchomością.

Stwierdzając, że pozwanym nie służy skuteczne wobec strony powodowej prawo do lokalu, sąd zobowiązał w punkcie I sentencji, by opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, a zgodnie z art. 14 ust. 3 u.o.p.l. 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.

Przepis art. 14 ust. 4 u.o.p.l. stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego (pkt 2) i osoby posiadającej status bezrobotnego (pkt 5), jak i wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (pkt 6), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwanym nie służy prawo do używania innego lokalu. W związku z przywołanym przepisem sąd orzekł o przysługiwaniu prawa do lokalu socjalnego na rzecz małoletnich pozwanych W. B. i J. B. oraz ich matki – opiekunki prawnej G. B., jak również wobec pozostałych pozwanych, jako spełniających warunek pozostawania w niedostatku, określony w będącej obowiązującym prawem miejscowym uchwale numer (...) Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W.. Uchwała ta w § 3 punkcie 6a stanowi, że pozostawaniem w niedostatku jest stan, w którym udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza: 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Definicję miesięcznego dochodu wprowadza § 3 pkt 4 uchwały, wskazując, że miesięcznym dochodem są wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych.

Pozwana E. L. osiąga dochód w wysokości 1.8500 zł netto miesięcznie, L. L. z uwagi na stan zdrowia nie pracuje, jak również nie ma prawa do świadczeń z ubezpieczenia społecznego, pozwana M. L. przez 9 miesięcy w roku otrzymuje stypendium w kwocie 400 zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę okoliczność, że gospodarstwo domowe pozwanych liczy 6 osób, niewątpliwym jest, że suma dochodów członków gospodarstw domowego nie przekracza 6-krotności najniższej emerytury, która wynosi 880,45 zł miesięcznie, to jest sumy 5.282,70 zł. Również traktując E. L., L. L. i M. L. jako rodzinę prowadzącą osobne gospodarstwo domowe, ich łączny dochód miesięczny (uwzględniający wynagrodzenie E. L. i stypendium M. L.) nie przekracza 2.641,35 zł (3-krotności wysokości najniższej emerytury).

W związku z tym sąd orzekł, że wszystkim pozwanym przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego.

W myśl art. 14 ust. 6 u.o.p.l. orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, przy czym zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 2 u.o.p.l. obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze

względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Dlatego też sąd wstrzymał wykonanie do czasu zaoferowania pozwanym przez G. W. najmu lokalu socjalnego.

Z uwagi na trudną sytuację materialną wszystkich pozwanych sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania ich kosztami postępowania na rzecz strony powodowej.

Z tych względów sąd orzekł jak wyżej.