

Sygnatura akt VIII C 1652/15

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko I. Ł., K. Ł., M. Ł. i małoletniemu K. K. reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego I. Ł.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym I. Ł., K. Ł., M. Ł. i K. K. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym I. Ł., K. Ł., M. Ł. i K. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 240 zł kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 września 2015 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym I. Ł., M. Ł., K. Ł., K. K. oraz wszystkim osobom z nimi zamieszkującymi opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż zawarła z pozwaną I. Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego. W lokalu wraz z najemcą zamieszkiwali również K. Ł., M. Ł. i K. K.. Podała, iż pozwana od kilku lat nie opłacała czynszu oraz innych opłat z tytułu najmu lokalu, w związku z czym wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty, w którym uprzedziła, iż w przypadku nieuregulowania należności wypowie stosunek najmu, a pozwani będą musieli opróżnić i opuścić lokal. Podniosła, iż wezwanie okazało się bezskuteczne, dlatego też umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2009 r. Pomimo rozwiązywania umowy najmu pozwani nie wydali lokalu.

Na rozprawie w dniu 28 stycznia 2016 r. pozwani nie sprzeciwili się eksmisji. Wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

W dniu 5 grudnia 2000 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z I. Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 113,15 m<sup>2</sup>.

W dacie zawarcia umowy, poza najemcą, uprawnionymi do zamieszkania byli K. Ł. – syn najemczynie, M. Ł.– córka najemczynie oraz K. K. – syn najemczynie.

**Dowód:**

- Umowa najmu nr (...) k.9-11;

Pismem z dnia 5 stycznia 2009 r. strona powodowa wezwała pozwaną I. Ł. do zapłaty kwoty 27.610,32 zł z tytułu korzystania z lokalu wraz z odsetkami wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia. Jednocześnie podała, że w przypadku niezastosowania się do wezwania w podanym terminie, zamierzała wypowiedzieć stosunek najmu i wystąpić z roszczeniem o zapłatę zaległych należności na drogę sądową

**Dowód:**

- Wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 21.

Pismem z dnia 6 lipca 2009 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej I. Ł. ze skutkiem prawnym na dzień 31 sierpnia 2009 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności. W związku z powyższym wezwała pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni licząc od daty ustania najmu.

**Dowód:**

- Pismo z dnia 6 lipca 2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.19.

Saldo zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiło 115.989,01 zł

**Dowód:**

- W. z konta lokalu od 1.01.2015r. do 31.12.2015 r. k. 22.

Pozwany K. K. jest małoletni. Pozwani nie otrzymują świadczeń z ZUS oraz nie korzystają ze pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwany K. Ł. jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

**Dowód:**

- Pismo MOPS z dnia 29 grudnia 2015 r. k. 33;

- Pismo ZUS z dnia 12 stycznia 2016 r. k. 37;

- Pismo PUP z dnia 29 grudnia 2015 r. k. 35.

Pozwana M. Ł. wraz z braćmi i matką zamieszkuje w spornym lokalu od samego początku tj. od 2000 r. Obecnie nie wykonuje żadnej pracy oraz nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Urzędzie Pracy. Nie posiada własnej rodziny, ani lokalu w którym mogłaby zamieszkać.

**Dowód:**

- przesłuchanie pozwanej M. Ł. k.

### **Sąd zważył co następuje**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanych I. Ł., M. Ł., K. Ł. i małoletniego K. K..

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Okoliczność, że pozwani I. Ł., K. Ł., małoletni K. K. faktycznie rzeczą władali nie była z kolei w sprawie kwestionowana.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód 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.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego 1- miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności i wreszcie, wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Pozwana nie kwestionowała zaś, iż w dacie złożenia jej wypowiedzenia umowy najmu zalegała z zapłatą czynszu oraz należności niezależnych od właściciela. Dodatkowo wysokość zadłużenia wynikała z wezwania do zapłaty. W związku z powyższym za w pełni skuteczne uznać należało dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie zawartej z pozwaną I. Ł. umowy najmu. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2009 r. uznać należało, że z dniem następnym najemca – I. Ł. utraciła tytuł prawny do spornego lokalu. Podobnie z tą datą uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego utracili pozostali pozwani. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Bezspornym przy tym pozostawało, że pozwani związani byli z pozwaną stosunkiem prawnym odpowiadającym w swej istocie umowie użyczenia.

Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001. nr. 71 poz. 733) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. 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 (ust. 3). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia

do otrzymania lokalu socjalnego wobec m.in. małoletniego, osoby posiadającej status bezrobotnego, a także osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 2, 5 i 6).

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że wszystkim pozwany, wobec których powództwo zostało uwzględnione, przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Zgodnie z powyższym, Sąd nie mógł nie orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec małoletniego K. K. oraz wobec bezrobotnego K. Ł.. Mając zaś na uwadze, że władza rodzicielska nad małoletnimi sprawowana jest przez matkę - pozwaną I. Ł., również wobec niej, jako wspólnie z małoletnim zamieszkującą, orzeczenie lokalu socjalnego należało uznać za zasadne. Sąd mając na uwadze szeroko pojęte dobro rodziny, przyznał lokal socjalny również M. Ł. mimo, iż taki obowiązek nie wynika wprost z ustawy. Dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu, sytuacja materialna i rodzinna pozwalają przyznać jej uprawnienie do lokalu socjalnego. Pozwana zamieszkuje w spornym lokalu nieustannie przez kilkanaście lat. Nie założyła własnej rodziny, oraz nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Sąd uznał, iż wbrew zasadom współżycia społecznego – a dokładnie zasadzie dobra rodziny, byłoby nie uwzględnić pozwanej M. Ł. przy orzekaniu o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Wszyscy pozwani tworzą jedną rodzinę. Nadmienić należy, iż zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy nie dawał podstaw do przyjęcia, jakoby pozwani posiadali tytuł prawny do innego lokalu

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy, należało orzec, jak w punktach I, II i III wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 240 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie IV wyroku.