

Sygnatura akt IX C 450/10

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 23-12-2013r.

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

Przewodniczący:SSR Beata Wójtowicz-Woźniczka

Protokolant:Anna Marczak

po rozpoznaniu w dniu 19-12-2013 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko H. W., M. W., K. J., M. J., W. W.

- opróżnienie lokalu mieszkalnego

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

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy W.;

III. nakazuje wstrzymać wykonanie wyroku w jego punkcie I do czasu przedstawienia pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę po 64 zł każdy kosztów procesu.

***Sygnatura akt IX C 450/10***

## UZASADNIENIE

Strona powodowa - Gmina W.– wniosła o nakazanie pozwanym - H. W., M. W., K. J., M. J. – aby opróżnili opuścili i wydali na jej rzecz lokal mieszkalny położony we W.przy ul. (...)we W.. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu stosownie do norm prawem przepisanych.

Uzasadniając treść podniesionych żądań podała, iż najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ulicy (...)była pozwana H. W.. Wraz z pozwaną w lokalu zamieszkuje M. W., M. J. i K. J.. Strona powodowa wypowiedziała ze skutkiem na dzień 30.11.2007r. stosunek najmu, a przyczyną było zaleganie z należnościami czynszowymi. Jako, że pozwane do chwili obecnej lokalu nie opuściły pozew stał się konieczny.

Pozwane H. W. i M. W. wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu stosownie do norm prawem przepisanych.

Motywuując tak wyrażone stanowisko w sprawie zarzuciły, iż w rozpatrywanym stanie faktycznym nie ziszcili się przesłanki warunkujące skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, albowiem pozwanej H. W. nie zostało doręczone wezwanie do zapłaty zaległych należności z wyznaczeniem dodatkowego 1- miesięcznego terminu na zapłatę oraz uprzedzeniem na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Na zwrotnym potwierdzeniu odbioru widnieje podpis K. J., która wezwania nie przekazała adresatowi. Zauważyły przy tym, iż dla skutków materialno- prawnych złożenia oświadczenia woli nie można stosować zasad doręczenia obowiązujących na tle przepisów formalno –

procesowych, jak doręczenie zastępcze. Nadto zarzucono, iż żądanie pozwu stanowi naruszenie zasad współzycia społecznego.

Pozwane K. J. i M. J. wniosły o oddalenie powództwa powołując się na fakt zamieszkiwania w spornym lokalu od urodzenia, spełnianie przesłanek z uchwały Rady Miejskiej W. w przedmiocie zawarcia umowy najmu. Nadto pozwana K. J. przyznała, iż każdą korespondencję nie będącą do niej adresowaną przekazuje właściwej osobie i wezwanie do zapłaty przekazała H. W..

W odpowiedzi na powyższe strona pozwana podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie wskazała, iż art. 61 k.c. mówi o możliwości zapoznania się z treścią złożonego oświadczenia woli, co nie jest równoznaczne z faktyczną możliwością. W czasie doręczania wezwania pozwane razem zamieszkiwały, prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, a zatem pozwana H. W. miała możliwość zapoznania się z treścią wezwania które odebrała pełnoletnia wnuczka. Tym samym za w pełni skuteczne uznać należy dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 25 maja 2011r. orzekający w sprawie Sąd na zgodny wniosek stron zawiesił postępowanie w sprawie.

Postanowieniem z dnia 14 maja 2012r. postępowanie na wniosek strony powodowej zostało podjęte, by ponownie postanowieniem z dnia 21.06.2012r. zostało ponownie na wniosek stron zawieszono. Powyższe było powodowane rozmowami stron w przedmiocie wykupu lokalu, czego warunkiem była spłata zadłużenia.

Postanowieniem z dnia 29.08.2013r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu ponownie podjął zawieszono postępowanie w sprawie.

Postanowieniem z dnia 21.11.2013r. na zasadzie art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. t.j. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późn. zmianami) orzekający w sprawie Sąd wezwał do udziału w sprawie W. W..

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

W dniu 01.04.1995r. strona powodowa zawarła z pozwaną H. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...).

Mieszkanie składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 80,68 m<sup>2</sup>.

Uprawnionymi do współzamieszkiwania były pozwane H. J. (obecnie W.) – córka głównej najemczyni - oraz wnuczki pozwane K. J. i M. J..

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 8-9v)

Pismem z dnia 20 czerwca 2007r. strona powodowa wezwała pozwaną H. W. do zapłaty kwoty 6.852,48 zł jako zaległych należności czynszowych, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia . Równocześnie uprzedzono, iż w przypadku braku zapłaty strona powodowa zamierza wypowiedzieć stosunek najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 Ust o o.p.l. oraz wystąpić z roszczeniem o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

Pismo odebrała w dniu 26.06.2007r. wnuczka pozwana K. J..

(dowód: wezwanie z dnia 20.06.2007r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 11 – 11v.)

Pozwana K. J. przekazała pozwanej H. W. pismo strony powodowej z dnia 20.06.2007r.

(dowód: przesłuchanie pozwanych H. W., K. J., M. J. – k.227)

Pismem z dnia 11.10.2007r. strona powodowa wypowiedziała pozwaną H. W., ze skutkiem na dzień 30.11.2007r. , najem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za okres powyżej trzech miesięcy.

Pismo doręczono pozwaną H. W. w dniu 24.10.2007r.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu wraz z poświadczeniem odbioru k. 12,13)

Obecnie w lokalu zamieszkuje H. W., M. W., M. J., K. J. oraz W. W. – obecny mąż M. W..

(okoliczność bezsporna)

Pozwana H. W. jest na emeryturze według najniższej stawki. Z racji ukończenia w roku 2007 75 lat przysługuje jej dodatek pielęgnacyjny. Częściowo straciła wzrok, na jedno oko w ogóle nie widzi.

Pozwana M. W. i K. J. są bezrobotne, zarejestrowane w Powiatowym Urzędzie Pracy.

Pozwana M. J. od niedawna pracuje i zarabia ok. 1.200,00 zł netto. Podobnie czynnie zawodowym jest pozwany W. W.. Zarabia ok. 1.700,00 zł netto.

Wszyscy pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

(dowód: decyzja ZUS k. 52 przesłuchanie pozwanych H. W., K. J., Moniki Jakubowskiej, W. W. – k.227)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

W rozpatrywanej sprawie dla oceny zasadności podnoszonych roszczeń koniecznym było ustalenie, czy w istocie strona powodowa w sposób skuteczny wypowiedziała umowę najmu, w konsekwencji czego wszyscy pozwani utracili uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym położonym we W. przy (...), a tym samym, czy zasadnym stało się żądanie jego opróżnienia opuszczenia i wydania .

Niewątpliwym jest, iż materialno – prawną podstawę żądania pozwu stanowi brzmienie art. 222 § 1 k.c. po myśli którego 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, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadza się do oceny skuteczności wypowiedzenia pozwanym umowy najmu i stwierdzenia faktycznego władztwa nad sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych w sposób niezbity stwierdzić należy , iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...).

Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 11 ust. 1 pkt 2 uopl 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 winno być dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

W rozpatrywanej sprawie bezspornym było istnienie zaległości czynszowych na spornym lokalu, tym samym za w pełni skuteczne uznać należało, w świetle przywołanej wyżej regulacji prawnej dokonane przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, sporządzone na piśmie z podaniem przyczyny powyższe uzasadniającej czego wyrazem jest pismo doręczone najemczynie datowane na dzień 24.10.2007r. , poprzedzone wezwaniem do zapłaty zaległości czynszowych z równoczesnym wyznaczeniem dodatkowego 1- miesięcznego terminu do ich zaspokojenia. Termin wypowiedzenia umowy ze skutkiem rozwiązującym nastąpił zatem z dniem 30.11.2007r., a zatem z dniem następnym najemca utracił tytuł prawny do spornego lokalu. Podobnie z tą datą uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego utracili 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.

Wprawdzie pozwane H. W. i M. J. (1)(obecnie W.) na początkowym etapie postępowania kwestionowały by pozwaną H. W. jako najemczynie doręczone zostało skutecznie wezwanie do zapłaty , tym niemniej już sama pozwana K. J., jako że widnieje na potwierdzeniu odbioru tegoż dokumentu, potwierdziła, iż pismo przekazała swojej babce H. W.. Nadto w toku przesłuchania powyższą okoliczność potwierdziła zarówno M. W., K. J. jak i M. J.. Tym samym Sąd uznał, iż wezwanie do zapłaty z równoczesnym wyznaczeniem 1 – miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności oraz uprzedzeniem o wypowiedzeniu umowy zostało skutecznie doręczone najemczynie pozwanej H. W., albowiem w pełni tę okoliczność potwierdziło przesłuchanie pozwanych, któremu to osobowemu źródle dowodowemu Sąd w pełni dał wiarę, podobnie jak dokumentom, na których Sąd oparł swe ustalenia faktyczne.

Wobec faktu iż pozwani nie dysponują skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą, a faktycznie lokale władają, co pozostaje poza sporem, powództwo względem nich podlegało uwzględnieniu.

W ocenie Sądu brak było podstaw do zastosowania na tle badanego stanu faktycznego art. 5 k.c., albowiem pozwani w toku 3 – letniego okresu trwania procesu, kiedy to postępowanie było kilkakrotnie zawieszane nie przejawili jakiegokolwiek woli spłaty zobowiązania. Należy zauważyć przy tym, iż właśnie ów zamiar był powodem zawieszania postępowania na zgodny wniosek stron, co ostatecznie miało zmierzać do wykupu lokalu od Gminy W. na preferencyjnych warunkach. Pomimo tego, pozwani, jako osoby w pełni sprawne, w wieku zawodowym (z wyłączeniem pozwanej H. W.), nie podjęli żadnych działań które mogłyby doprowadzić do skutku odwrotnego aniżeli orzeczenie o obowiązku opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z brzmieniem art. 14 ust 1. uopł w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W ust. 4 stanowi się natomiast, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego 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.<sup>2)</sup><sup>(17)</sup> lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W świetle powyższego ustalenie prawa do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych determinowała ich sytuacja finansowa i majątkowa. Jak ustalono pozwana K. J. i M. W. posiadają status osoby bezrobotnej. Pozwana H. W. uzyskuje najniższe świadczenie emerytalne, pozwany W. W. zarabia ok. 1.700,00 zł netto natomiast M. J. uzyskuje z tytułu świadczonej pracy kwotę 1.200,00 zł netto. Istotnym jest przy tym, iż wszyscy pozwani jako 5- osobowa rodzina prowadzą wspólne gospodarstwo domowe i średnia dochodu na jednego członka rodziny nie przekracza kwoty 746,00 zł. Tym samym uznać należy, iż pretendują oni do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy W.. Zgodnie bowiem z § 8 ust. 1 uchwały Rady Miejskiej W.nr (...)z dnia 21.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nie posiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego z zastrzeżeniem iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku. Pozostawanie zaś w niedostatku to zgodnie z uchwałą to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej, o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający: 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, która na datę orzekania wynosiła ok. 831,15 zł. Porównując powyższe z dochodami pozwanych, a nadto fakt iż pozwane M. J. (1) i K. J.są osobami bezrobotnymi orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

Na zasadzie art. 14 ust. 6 uopl wstrzymano wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach znalazło oparcie w treści art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając pozwanych w częściach równych (art. 105 k.p.c.) kosztami poniesionymi przez stronę powodową tj. wynagrodzeniem radcy prawnego w kwocie 120,00 zł, opłatą sądową od pozwu w kwocie 200,00 zł.