

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący : SSR Anna Martyniec**

**Protokolant: Małgorzata Pluskota**

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **H. K., R. K., A. K. (1), małoletnim M. K. i N. W. reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego A. K. (1), M. S. i małoletniemu D. S. (1) reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego M. S.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym H. K., R. K., A. K. (1), M. K. i N. W. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr 2b położony we W. przy ul. (...);

II. oddała powództwo w stosunku do M. S. i D. S. (1);

III. ustala, iż pozwanym H. K., R. K., A. K. (1), M. K. i N. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych H. K., R. K., A. K. (1), M. K. i N. W. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 kwietnia 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym H. K., M. S., A. K. (2), R. K., D. S. (2), N. W. oraz M. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) b położonego przy ul. (...) we W.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż zawarła z pozwaną H. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego. W lokalu wraz z najemcą zamieszkiwali również M. S., A. K. (2), R. K., D. S. (1) oraz N. W. (1). Wskazała, 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 wypowiedzie stosunek najmu. Podniosła, iż wezwanie okazało się bezskuteczne, dlatego też umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2009 r. Pomimo rozwiązania umowy najmu pozwani nie wydali lokalu.

Na rozprawie w dniu 31 lipca 2013 r. pozwani wniesli o oddalenie powództwa, wskazując, iż dopóki żył A. K. (3), czyli do 2008 r. należności za mieszkanie były opłacane.

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

W dniu 29 marca 2000 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z H. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 2b położonego we W. przy ul. (...) składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 109,35 m<sup>2</sup>.

W dacie zawarcia umowy, poza najemcą, uprawnionymi do zamieszkania byli A. K. (3) - najemca, M. S. - córka najemców, A. K. (1) - córka najemców, R. K. – syn najemców oraz D. S. (1) – wnuk najemców.

W lokalu zameldowani są H. K., M. S., A. K. (1), R. K., D. S. (1), N. W. (1) i M. K..

### **Dowód:**

- Umowa najmu nr (...) k. 4-7;
- Zaświadczenie zameldowania na pobyt stały k. 13;
- Informacje z Urzędu Miejskiego W. k. 28, 30,32,34, 36, 38, 40.

Pozwana M. S. oraz pozwany D. S. (1) od około 2002 r. nie zamieszkują w lokalu przy ul. (...). Wyprowadzili się z wszystkimi swoimi rzeczami na stałe.

Obecnie w lokalu zamieszkują pozwana H. K., jej syn R. K. oraz jej córka A. K. (1) wraz małoletnimi dziećmi M. K. i N. W..

### **Dowód:**

- Przesłuchanie pozwanej H. K., protokół elektroniczny z 16.10.2013r.;
- Przesłuchanie pozwanej M. S., protokół elektroniczny z 16.10.2013r.;
- Przesłuchanie pozwanej A. K. (1), protokół elektroniczny z 16.10.2013r.

Pismem z dnia 5 stycznia 2009 r. strona powodowa wezwała pozwaną H. K. do zapłaty kwoty 21.945,43 zł z tytułu korzystania z lokalu wraz z odsetkami wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia. Strona powodowa wskazała, że na przedmiotową kwotę, według stanu na dzień 31 października 2008 r., składały się kwota 14.589,47 zł tytułem czynszu oraz kwota 7.355,96 zł tytułem opłat niezależnych od właściciela. 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. 11-12.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2009 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej H. K. ze skutkiem prawnym na dzień 30 czerwca 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 22 kwietnia 2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 9-10.

Pismem z dnia 28 września 2009 r. strona powodowa wezwała pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr 2b położonego przy ul. (...) we W..

**Dowód:**

- Pismo z dnia 28 września 2009 r. k. 8.

Pozwani N. W. (1) i M. K. są małoletni. Pozwana A. K. (1) pobiera zasiłek rodzinny na N. W. w wysokości 106 zł miesięcznie, zasiłek rodzinny na M. K. w wysokości 77 zł miesięcznie, dodatek z tytułu samotnego wychowywania dziecka na M. K. w wysokości 170 zł, świadczenie z funduszu alimentacyjnego na N. W. w wysokości 400 zł miesięcznie. Pozwana od dnia 17 kwietnia 2013 r. pracuje w oparciu o umowę zlecenia i z tego tytułu pobiera wynagrodzenie w wysokości 385,06 zł miesięcznie. Pozwana korzysta z pomocy żywnościowej organizowanej przez kościół św. A. we W..

**Dowód:**

- Pismo z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej k. 66-67;
- Pismo z Powiatowego Urzędu Pracy k. 42;
- Pismo z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych k. 44;
- Zaświadczenie k. 85;
- Decyzja ŚR/003621/FA/09/12 k. 86-87;
- Decyzja ŚR/013289/ZR/09/12 k. 88-89;
- Przesłuchanie pozwanej A. K. (1), protokół elektroniczny z 16.10.2013r.

Pozwany R. K. pobiera rentę rodzinną w zbiegu z rentą z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji w wysokości 1529,32 zł brutto wraz z dodatkiem pielęgnacyjnym w wysokości 203,50 zł miesięcznie. Postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r., sygn. akt I Ns 411/12 pozwany został ubezwłasnowolniony całkowicie, z powodu upośledzenia umysłowego w stopniu znacznym. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 8 lipca 2013 r., sygn. akt III RNs 366/13 jego opiekunem prawnym ustanowiona została pozwana H. K.. Pozwany wymaga stałej opieki osoby dorosłej w związku z niezdolnością do samodzielnej egzystencji. Pozwany R. K. oraz H. K. nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwana H. K. pobiera emeryturę w wysokości 717,35 zł netto miesięcznie.

**Dowód:**

- Pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej k. 26;
- Pismo z Powiatowego Urzędu Pracy k. 42;
- Pismo z dnia 27 czerwca 2013 r. k. 48;
- Zaświadczenie k. 71;
- Orzeczenie nr (...) k. 75-77;
- Pismo z dnia 1 marca 2013 r. k. 80;
- Pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 1 marca 2013 r. k. 81;
- Orzeczenie lekarza orzecznika ZUS k. 83;

- Orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 84;
- Pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych k. 93;
- Postanowienie z dnia 8 lipca 2013 r. k. 95;
- Postanowienie z dnia 9 maja 2013 r. k. 97;
- Przesłuchanie pozwanej H. K., protokół elektroniczny z 16.10.2013r.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanych H. K., R. K., A. K. (1) oraz małoletnich M. K. oraz N. W..

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 H. K., R. K., A. K. (1) oraz małoletni M. K. i N. W. (1) 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 H. K. umowy najmu. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2009 r. uznać należało, że z dniem następnym najemca, tj. H. K. 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.

Brak było jednak podstaw do uwzględnienia powództwa przeciwko M. S. i D. S. (1). Jak bowiem oświadczyła sama pozwana, co zostało potwierdzone przez pozostałych lokatorów, ona i jej małoletni syn D. S. (1) nie zamieszkują w mieszkaniu przy ul. (...) od około 11 lat. Wyprowadzili się z wszystkimi swoimi rzeczami na stałe. Tym samym nie spełniali jednej z przesłanek wymienionych w cytowanym wyżej art. 221 § 1 k.c., a mianowicie nie władali faktycznie rzeczą. Sam fakt zameldowania w lokalu nie przesądzał zaś, z uwagi na administracyjnoprawny charakter takiej czynności, o zasadności powództwa.

Mając zatem na uwadze powyższe, żądanie strony powodowej nakazania pozwanym H. K., R. K., A. K. (1) oraz małoletnim M. K. i N. W. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości. W stosunku do pozwanych M. S. i D. S. (1), ze wskazanych wyżej względów, powództwo zostało oddalone.

W tym zatem stanie rzeczy, Sąd orzekł, jak w punktach I i II wyroku.

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. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) 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, 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, a także osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6).

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

Zgodnie z powyższym, Sąd nie mógł nie orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec małoletnich M. K. i N. W. (2). Mając zaś na uwadze, że władza rodzicielska nad małoletnimi sprawowana jest przez ich matkę - pozwaną A. K. (1), również wobec niej, jako wspólnie z małoletnimi zamieszkującą, orzeczenie lokalu socjalnego należało uznać za zasadne. Sąd obowiązany był również orzec o lokalu socjalnym dla pozwanego R. K. i H. K.. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego R. K. jest osobą w znacznym stopniu niepełnosprawną, ubezwłasnowolnioną całkowicie, a pozwana H. K. sprawuje nad nim opiekę. Nadmienić jedynie należało, 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 III i IV 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 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

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