

Sygnatura akt VIII C 645/16

\*%\$VIII/C/645/16\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant: Natalia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko E. N., M. N., J. L. i E. B.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. N. i E. B. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr 5a położony we W. przy ul. (...);

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, iż pozwanym E. N. i E. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

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

V. zasądza od pozwanych E. N. i E. B. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 680,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt VIII C 645/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 kwietnia 2016 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanym E. N., M. N., J. L. i E. B. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr 5a położonego przy ul. (...) we W.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż E. N. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. W lokalu wraz z najemcą zamieszkiwali również M. N., J. L. oraz E. U., wobec nieuiszczenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu, została wypowiedziana. Pomimo rozwiązania umowy najmu pozwani nie wydali lokalu.

Na rozprawie w dniu 25 listopada 2016 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwana M. N., również jako przedstawiciel ustawowy małoletniego J. L., podniosła, iż w lokalu tym nie mieszka od 4 lat, w lokalu zaś zamieszkuje

wyłącznie jej mama E. N. wraz z konkubentem E. B.. Pozwani M. N. i E. B. wskazali, iż nie zgadzają się z żądaniem eksmisji, gdyż na bieżąco opłacają czynsz, a zaległości są egzekwowane przez komornika.

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

W dniu 2 grudnia 1998 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z E. N. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 5a położonego we W. przy ul. (...), składającego się z pokoju, kuchni, wspólnego przedpokoju i WC o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 16,99 m<sup>2</sup>.

W dacie zawarcia umowy, poza najemcą, uprawnioną do zamieszkania była córka najemczyni M. N..

### **Dowód:**

- Umowa najmu nr (...) k. 12-15;

W lokalu faktycznie zamieszkiwał też konkubent pozwanej E. E. B. oraz syn pozwanej M. J. L. urodzony w (...) r. Pozwana M. N. wraz z pozwanym J. L. od około 2013 r. nie zamieszkują w lokalu przy ul. (...). Wyprowadzili się z wszystkimi swoimi rzeczami na stałe.

Obecnie w lokalu zamieszkują pozwana E. N. i E. B.

### **Dowód:**

- Przesłuchanie pozwanej M. N., protokół elektroniczny z 28.11.2016r.;
- Przesłuchanie pozwanej E. N., protokół elektroniczny z 28.11.2016r.;
- Przesłuchanie pozwanego E. B., protokół elektroniczny z 28.11.2016r.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2009 r. strona powodowa wezwała pozwaną E. N. do zapłaty kwoty 8777,51 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 4555,48 zł tytułem czynszu oraz kwota 4222,03 zł tytułem opłat niezależnych od właściciela. Jednocześnie podała, że w przypadku niezastosowania się do wezwania w podanym terminie, zamierza wypowiedzieć stosunek najmu i wystąpić z roszczeniem o zapłatę zaległych należności na drogę sądową.

### **Dowód:**

- Wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 10-11.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2010 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej E. N. ze skutkiem prawnym na dzień 30 czerwca 2010 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 10 marca 2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 8-9.

Pozwana E. N. ma 61 lat i nie ma stałego dochodu. Pracuje dorywczo, uzyskując dochód około 500-600 zł miesięcznie. Nie przysługuje jej emerytura, ponieważ nie ma wymaganych lat pracy. Z chwili ukończenia 60 lat została wykreślona z ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych. Uiszcza po 100 zł miesięcznie do rąk komornika z tytułu zaległości czynszowych.

Pozwany E. B. ma 67 lat i pobiera emeryturę w wysokości (...) miesięcznie.

Pozwany E. B. i pozwana E. N. od wielu lat pozostają w nieformalnym związku.

**Dowód:**

- Przesłuchanie pozwanej M. N., protokół elektroniczny z 28.11.2016r.;
- Przesłuchanie pozwanej E. N., protokół elektroniczny z 28.11.2016r.;
- Przesłuchanie pozwanego E. B., protokół elektroniczny z 28.11.2016r.

Pozwana M. N. i pozwany J. L. co najmniej do 23 grudnia 2016 r. byli zameldowani pod adresem W. ul. (...), skąd wymeldowali się nie później niż w dniu 21 lutego 2017 t.

Okoliczność bezsporna

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanych E. N. i E. B..

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 E. N. i E. B. 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. Pozwani nie kwestionowali zaś, iż w dacie złożenia wypowiedzenia umowy najmu zalegali 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 E. N. umowy najmu. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2010 r. uznać należało, że z dniem

następnym najemca, tj. E. N. utraciła tytuł prawny do spornego lokalu. Podobnie z tą datą uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego utracił pozwany E. B.. 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. Bezsprzecznie przy tym pozostawało, że pozwany E. B. związany był z pozwaną stosunkiem prawnym odpowiadającym w swej istocie umowie użyczenia.

Brak było jednak podstaw do uwzględnienia powództwa przeciwko M. N. i J. L.. Jak bowiem oświadczyła sama pozwana, co zostało potwierdzone przez pozostałych lokatorów, ona i jej małoletni syn J. L. nie zamieszkują w mieszkaniu przy ul. (...) od około 4 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 E. N. i E. B. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości. W stosunku do pozwanych M. N. i J. L., 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).

Kierując się powyższymi kryteriami, Sąd ustalił, że wszystkim pozwanym wobec których powództwo zostało uwzględnione, przysługiwało prawo do lokalu socjalnego. Sąd miał na względzie trudną sytuację materialną pozwanych, fakt, że pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, ani środków, które pozwoliłyby na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Pozwani prowadząc razem gospodarstwo domowe utrzymują się ze wspólnych niskich zarobków. Ustalony stan faktyczny nie pozwala na stwierdzenie, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności aby mieli faktyczną możliwość zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, chociażby poprzez wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Rozstrzygając o prawie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd miał także na uwadze okoliczność, iż od długiego czasu lokal ten był przez pozwanych zajmowany, zaś obecna sytuacja rodzinna i materialna pozwanych nie jest na tyle dobra, by mogli samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe bez skorzystania z lokalu socjalnego. Nie bez znaczenia jest nadto okoliczność, że pozwani są w wieku odpowiednio 61 i 67 lat, w związku z czym mają ograniczone możliwości polepszenia własnej sytuacji zarobkowej i materialnej

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.

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).

Sąd uwzględnił powództwo Gminy W. w stosunku do pozwanych E. N. i E. B., w związku z czym w stosunku do nich stroną wygrywającą jest Gmina W.

Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 480 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 480 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, co ustalono w oparciu o § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804), w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu, tj. w dniu 25 kwietnia 2016 r., zgodnie z którym stawki minimalne wynoszą za prowadzenie spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego 480,00 zł.

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