

**Sygn. akt: I C 1219/15**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Jarocinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Tyrakowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Anna Skibińska

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 r. w Jarocinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko

P. K., N. K.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym P. K., N. K. aby opuścili, opróżnili i wydali powódce Gminie J. lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...);
2. przyznaje pozwanym P. K., N. K. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 200,00 zł (dwieście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

SSR Magdalena Tyrakowska

Sygn. akt I C 1219/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 listopada 2015r. powód Gmina J. wniósł o nakazanie pozwanym P. K., N. K., aby opuścili, opróżnili wydali powodowi lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...). W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwani bezumownie korzystają z lokalu mieszkalnego należącego do powoda. Ze względu na zwłokę w zapłacie czynszu oraz innych opłat za zajmowany lokal, pismem z dnia 20 października 2014r. powód wypowiedział wiążącą strony umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014r. jednocześnie wzywając pozwanych do uregulowania zaległości oraz opróżnienia i opuszczenia lokalu. Pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu mieszkalnego i nie uregulowali zaległej należności (k.2-5).

Pozwani P. K., N. K. nie stawili się na posiedzenia wyznaczone na rozprawę w dniu 3 marca 2016r. i nie usprawiedliwili swojej nieobecności, w związku z czym Sąd, w oparciu o treść art. 339 § 1 i 2 k.p.c. wydał w sprawie wyrok zaoczny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani P. K., N. K. byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...). W związku z powyższym byli obowiązani ponosić na rzecz wynajmującego należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

(dowód: umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 27.12.2013r. k.16-17, umowa o zarządzanie nieruchomością wraz z wykazem budynków z dnia 31.12.2014r. k.18-32, k.58)

Pismem z dnia 19 sierpnia 2014r. powód poinformował pozwanych, iż zaległość z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal socjalny osiągnęła na dzień 31 lipca 2014r. kwotę 837,28zł. W piśmie wyznaczono pozwanym dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych należności oraz poinformowano, iż w przypadku niewywiązania się z obowiązku powód wypowie stosunek najmu, co może skutkować koniecznością wystąpienia do Sądu z pozwem o eksmisję. Na koniec sierpnia 2015r. zadłużenie pozwanych powiększyło się do kwoty 2171,64zł. Pismem z dnia 20 października 2014r., doręczonym pozwanym dnia 23.10.2014r. (przesyłka awizowana), powód wypowiedział pozwanym umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego, wskazując jako przyczynę pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych opłat za zajmowany lokal. Powód wezwał jednocześnie pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu i poinformował, że w przypadku nie opuszczenia lokalu pozwany będzie zobowiązany do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100% czynszu.

(dowód: pismo powoda z dnia 19.08.14r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.33-34, wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru k.35-36, analiza konta lokatora k.37-38)

Pozwany P. K. jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku dla bezrobotnych od dnia 17.11.2015r., pozwana N. K. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych. Pozwani korzystali w okresie ostatnich 12 miesięcy ze świadczeń z opieki społecznej. Lokal socjalny, który dotychczas zajmują składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni 13,77m<sup>2</sup>, jest wyposażony jedynie w instalację elektryczną, wodę i ogrzewanie. Łazienka jest wspólna, na korytarzu.

(dowód: zaświadczenie PUP w J. z dnia 02.02.2016r. k.53, informacja MGOPS w J. z dnia 05.02.2016r. k.50-52)

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 659§ 1 k.c. świadczeniem, które obciąża najemcę jest zapłata wynajmującemu umówionego czynszu. Oprócz obowiązku zapłaty czynszu, pozwanych obciążał również obowiązek uiszczania tzw. opłat niezależnych od właściciela wymienionych w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) - dalej u.o.p.l. Pozwani dopuścili do powstania zaległości w opłatach w wysokości wskazanej w piśmie powoda z dnia 19 sierpnia 2014r. W odniesieniu do żądania eksmisji należy odwołać się do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) - dalej u.o.p.l., który upoważnia wynajmującego do wypowiedzenia stosunku prawnego nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego 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. Przy tym w myśl art. 11 ust. 1 u.o.p.l., wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Poczynione ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, że powód zachował wszelkie rygory określone w art. 11 ust. 1 i 2 u.o.p.l., zatem dokonane wypowiedzenie umowy należy uznać za skuteczne.

Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczął się dnia 30 października 2014r. i zakończył w dniu 20 listopada 2014r. W związku z powyższym poczynając od dnia 1 grudnia 2014r. pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 675§1 k.c. orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Z uwagi na fakt, że pozwani byli wcześniej uprawnieni w oparciu o stosunek najmu do zajmowania lokalu, którego dotyczy orzeczenie eksmisyjne, mieli więc status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Tytułem takim jest także umowa o odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas określony. W związku z tym należało rozważyć uprawnienie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego (por. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2013r. III CZP 11/13).

Art. 14 ust. 3 u.o.p.l. stanowi, iż Sąd orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Instytucja lokalu socjalnego jest formą pomocy publicznej świadczonej osobom nieporadnym, znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji majątkowej.

Pozwani P. K., N. K. nie posiadają źródeł dochodu. Brak jakiegokolwiek dochodu nie pozwoli im na wynajęcie lokalu na wolnym rynku i utrzymanie go, bowiem ceny wynajmu kształtują się na poziomie minimum 600,00zł miesięcznie. Powyższe okoliczności przemawiają za przyznaniem pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Wobec powyższego należało orzec jak w pkt 2 sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§ 1 i 3 k.p.c. Na koszty, których zwrot należy się powodowi jako wygrywającemu sprawę, składa się opłata od pozwu w wysokości 200,00zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone przy zastosowaniu stawek określonych w § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013r. poz. 490 ze zm.) w wysokości 240,00zł.

/-/ M. Tyrakowska