

Sygn. akt I C 434/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Zenon Węclawik

Protokolant: Anna Gembalska

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. w Kamiennej Górze

sprawy z powództwa Gminy B. – G.- Miejskiego Zakładu (...) w B.

przeciwko K. G. i J. G.

o eksmisję

I nakazuje pozwanym K. G. i J. G., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) oraz, aby wydali ten lokal do wyłącznego władania stronie powodowej Gminie B. – G.- Miejskiemu Zakładowi (...) w B., przy czym wobec pozwanej K. G. orzeka zaocznie,

II ustala, że pozwanym K. G. i J. G. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego,

III zasądza od pozwanych K. G. i J. G. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy B. – G.- Miejskiego Zakładu (...) w B. kwotę 697,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 497,00 zł tytułem zwrotu zastępstwa procesowego,

IV wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności wobec pozwanej K. G..

sygn. akt **I C 434/16**

## UZASADNIENIE

Powodowa Gmina B. – G.- Miejski Zakład (...) w B., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, w pozwie złożonym w dniu 19.04.2016 r., domagała się eksmisji pozwanych K. G. i J. G. z lokalu mieszkalnego nr (...) w B. przy ul. (...). W uzasadnieniu żądania powódka podniosła, że pozwani nie płacą czynszu od wielu miesięcy i z tej przyczyny – po uprzednim, bezskutecznym wezwaniu ich do zapłaty zaległego czynszu - została im wypowiedziana z dniem 26.07.2015 r. umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwany J. G. stawiał się na rozprawę i nie uznał powództwa. Podniósł, że całe zadłużenie w opłatach mieszkaniowych spowodowała jego była żona.

Pozwana K. G. została wezwana prawidłowo na rozprawę, jednak się na nią nie stawiała. Nie wdała się też w spór pisemnie, ani nie wniosła o rozpoznanie sprawy pod jej nieobecność.

### **Ustalono:**

J. G. i K. G. zawarli w dniu 21.03.1996 r. z G.- Miejskim Zakładem (...) w B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w B. przy ul. (...).

( dowód: umowa najmu na k. 11 – 12 i aneks do umowy na k. 10 akt oraz zeznania pozwanego J. G. z dnia 7.09.2016 r. na k. 24v. akt )

Przez pięćdziesiąt pięć miesięcy w okresie od stycznia 2011 roku do czerwca 2015 roku pozwani nie uiszcili czynszu i innych opłat mieszkaniowych na łączną kwotę 4.746,29 zł.

( dowód: zestawienie zaległości na k. 5 - 6 akt, potwierdzenie salda na k. 7 akt i zeznania pozwanego J. G. z dnia 7.09.2016 r. na k. 24v. akt )

Pismem z dnia 12.05.2015 r. G.- Miejski Zakład (...) w B. wezwał J. G. i K. G. do zapłaty w terminie 30 dni zaległości czynszowych i opłat mieszkaniowych w łącznej kwocie 4.699,63 zł. Pozwani jednak nie uczynili zadość wezwaniu.

( dowód: wezwanie do zapłaty k. 9 akt i zeznania pozwanego J. G. z dnia 7.09.2016 r. na k. 24v. akt )

G.- Miejski Zakład (...) w B. pismem z dnia 26.06.2015 r. wypowiedział J. G. i K. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w B. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 26.07.2015 r.

( dowód: wypowiedzenie na k. 8 akt )

### **Sąd zważył:**

Powództwo względem obu pozwanych było uzasadnione, tyle że względem pozwanej K. G. orzeczono wyrokiem zaocznym z racji jej niestawiennictwa, niewdania się w spór na piśmie i braku żądania rozpoznania sprawy pod jej nieobecność ( art. 339 i 340 k.p.c. ). Wstępnie, bowiem wypada zauważyć, że – po myśli art. 15 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów ... ( t.j.: Dz.U.2014.150 ) – pomiędzy pozwanymi zachodziło współuczestnictwo konieczne ( art. 72 § 2 k.p.c. ). Pomimo to, ani z przepisu ustawy, ani też z istoty spornego stosunku prawnego nie wynikało, że wyrok ma dotyczyć pozwanych niepodzielnie ( wyrok odnosi się do każdego z pozwanych niezależnie ). Ich więc współuczestnictwo było co prawda konieczne, ale tylko zwykłe ( niejednolite ) i w takiej sytuacji, przyjęc należało, że każdy z pozwanych działał w imieniu własnym ( art. 73 § 1 k.p.c. ).

Pozwani J. G. i K. G. najmowali lokal mieszkalny nr (...) w B. przy ul. (...) na podstawie umowy zawartej w dniu 21.03.1996 r. z G.- Miejskim Zakładem (...) w B.. Wskutek wieloletnich zaległości w uiszczaniu czynszu i innych opłat mieszkaniowych strona powodowa wezwała pozwanych w maju 2015 roku do zapłaty długu w terminie 30 dni, jednakże bezskutecznie. Ostatecznie więc, wynajmujący – po upływie 30 dni od wezwania – wypowiedział pozwanym umowę najmu spornego lokalu mieszkalnego B., ze skutkiem na dzień 26.07.2015 r. Strona powodowa zachował tym samym tryb rozwiązania umowy najmu lokalu przewidziany treścią art. 11 u.o.p.l.

W świetle zatem art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 przywołanej wyżej ustawy – z uwagi na ponad trzymiesięczną zaległość czynszową oraz zachowanie formy i terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu – należało przyjąć, że stosunek najmu lokalu zajmowanego przez pozwanych ustał z dniem 26.07.2015 r. i w chwili obecnej pozwani zajmują przedmiotowy lokal nie mając do niego tytułu prawnego.

Rekapitułując: powodowej Gminie wynajmującej dotychczas pozwanym lokal mieszkalny przysługuje roszczenie o wydanie tego lokalu po ustaniu umownego stosunku jego najmu i mając to na uwadze oraz ustalone w sprawie okoliczności faktyczne i przywołane motywy, na podstawie art. 675 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 680 k.c. i art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Na mocy art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia i bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania takiego lokalu. W toku postępowania nie ustalono jednak żadnych okoliczności przewidzianych dyspozycją art. 14 ust. 4 u.o.p.l., obligujących Sąd do orzeczenia o prawie pozwanych do lokalu socjalnego. Pozwany, pomimo twierdzenia, że pozostaje bez pracy, nie wykazał statusu bezrobotnego. Mając to na względzie orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c. rozstrzygnięto w punkcie III wyroku o kosztach procesu. Stronie powodowej należał się od pozwanych zwrot kosztów procesu w łącznej kwocie 697,00 zł, na którą składało się 200,00 zł opłaty sądowej i 497,00 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Zgodnie z art. 333 § 1 punkt 3 k.p.c. w związku z art. 339 § 1 k.p.c. wyrokowi nadano w punkcie IV rygor natychmiastowej wykonalności względem pozwanej K. G..