

Sygn. akt: I C 1218/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Jarocinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2016 r. w Jarocinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko A. T.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej A. T. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi Gminie J. lokal mieszkalny położony J. przy ul. (...)
2. przyznaje pozwanej A. T. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanej przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego
3. zasądza od pozwanej A. T. na rzecz powoda Gminy J. kwotę 200,00 zł (dwieście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 240,00 zł dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

SSR Magdalena Tyrakowska

Sygn. akt I C 1218/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 listopada 2015r. powód Gmina J. wniósł o nakazanie pozwanej A. T., aby opuściła, opróżniła i wydała powodce lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...). W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwana bezumownie korzysta z lokalu mieszkalnego należącego do powoda. Ze względu na zwłokę w zapłacie czynszu oraz innych opłat za zajmowany lokal, pismem z dnia 17 listopada 2014r. powód wypowiedział wiążącą strony umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014r. jednocześnie wzywając pozwaną do uregulowania zaległości oraz opróżnienia i opuszczenia lokalu. Pozwana nie opuściła zajmowanego lokalu mieszkalnego i nie uregulowała zaległej należności (k.2-4).

Pozwana A. T. na rozprawie dnia 3 marca 2016r. wniosła o pozostawienie jej w dotychczasowym lokalu socjalnym (k.56).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana A. T. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...). W związku z powyższym była obowiązana ponosić na rzecz wynajmującego należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

(dowód: umowa najmu z dnia 30.11.2011r. k.7-8, zeznania pozwanej A. T.

k. 56v, umowa o zarządzanie nieruchomościami z dnia 31.12.2014r. wraz

z wykazem budynków k.17-31,58-63)

Pismem z dnia 16 września 2014r. powód poinformował pozwaną, iż zaległość z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal socjalny osiągnęła na dzień 31 sierpnia 2014r. kwotę 630,30zł. W piśmie wyznaczono pozwanej dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych należności oraz poinformowano, iż w przypadku niewywiązania się z obowiązku powódka wypowie stosunek najmu, co może skutkować koniecznością wystąpienia do Sądu z pozwem o eksmisję. Na koniec października 2014r. zadłużenie pozwanej powiększyło się do kwoty 724,76zł. Pismem z dnia 17 listopada 2014r., doręczonym pozwanej dnia 20.11.2014r., powód wypowiedział pozwanej umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego, wskazując jako przyczynę pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych opłat za zajmowany lokal. Powód wezwał jednocześnie pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu i poinformował, że w przypadku nie opuszczenia lokalu pozwana będzie zobowiązana do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100% czynszu.

(dowód: pismo powoda z dnia 16.09.14r. wraz z potwierdzeniem nadania k.32-33,

wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k.34-35, analiza

konta lokatora k.36-37)

Pozwana A. T. figuruje w ewidencji osób bezrobotnych od 5 listopada 2014r. do chwili obecnej, bez prawa do zasiłku. Korzystała w okresie ostatnich 12 miesięcy ze świadczeń z opieki społecznej. Otrzymuje zasiłek celowy na zakup żywności, prądu i okresowy z powodu bezrobocia. Nie ma nikogo na utrzymaniu, w lokalach socjalnych mieszka od 1980r., wcześniej przebywała w schronisku dla bezdomnych. Lokal socjalny, który dotychczas zajmuje składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni 13,00m<sup>2</sup>, jest wyposażony jedynie w instalację elektryczną, wodę i ogrzewanie. Łazienka jest wspólna, na korytarzu.

Ma do odrobienia 42 godziny w Szkole Nr 2 w J., na stanowisku sprzątaczkii, w ramach kontraktu z MGOPS-em i delkaruje spłate zadłużenia po 100,00zł.

(dowód: zaświadczenie PUP w J. z dnia 02.02.2016r. k.53, informacja

MGOPS w J. z dnia 05.02.2016r. k.48-52, zeznania pozwanej

A. T. k.56v)

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, pozwaną 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. Pozwana dopuściła do powstania zaległości w opłatach w wysokości wskazanej w piśmie powódki z dnia 16 września 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 listopada 2014r. i zakończył w dniu 31 grudnia 2014r. W związku z powyższym poczynając od dnia 1 stycznia 2015r. pozwana zajmuje 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 pozwana była wcześniej uprawniona w oparciu o stosunek najmu do zajmowania lokalu, którego dotyczy orzeczenie eksmisyjne, miała 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 pozwanej 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.

Pozwana A. T. utrzymuje się z pomocy opieki społecznej. Nie posiada innych źródeł dochodu. Nie ma nikogo na utrzymaniu, mieszka sama. Otrzymywane zasiłki nie pozwolą jej 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 pozwanej 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 §9 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) w wysokości 240,00zł.

/-/ M. Tyrakowska