

**Sygn. akt VII C 1542/12**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy VII Wydział Cywilny w L.

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Oszczęda
Protokolant:	st. sekr. sądowy Alicja Wojdyło

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2013 r. na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy L. - Zarządu (...) w L.

przeciwko pozwanej I. P. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej I. P. (1), aby opuściła, opróżniła i wydała stronie powodowej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I wyroku w stosunku do pozwanej do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt VII C 1542/12**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina L. - Zarząd (...) w L. domagała się nakazania pozwanej I. P. (1), aby puściła, opróżniła i wydała jej zajmowany lokal przy ulicy (...) w L..

W uzasadnieniu podała, że strona powodowa jest właścicielem tego lokalu, który pozwana zajmowała na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego, która następnie została wypowiedziana z powodu zadłużenia pozwanej z tytułu opłat czynszowych. Podała, że pozwana posiada znaczne zadłużenia czynszowe. Strona powodowa wniosła także o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana nie odebrała odpisu pozwu wraz z załącznikami oraz wezwaniem na termin rozprawy. Wezwanie zostało pozostawione w aktach ze skutkiem doręczenia na dzień 3 stycznia 2013 roku. Pozwana nie stawiała się na wyznaczony termin rozprawy. Nie złożyła wyjaśnień ustanie lub na piśmie.

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

Strona powodowa Gmina L. - Zarząd (...) w L. w dniu 1.10.1993 r. zawarła z pozwaną I. P. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...). Na podstawie tej umowy pozwana zobowiązana była do uiszczania należnego czynszu najmu i innych opłat obciążających najemcę.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 6,

akta lokalowe.

W dniu 12.10.2011r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej I. P. (1) umowę najmu z uwagi na pozostawanie przez najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Wskazano, że okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc, a jego koniec przypada na 31.12.2011 r. Wcześniej, w dniu 25.01.2011r., skierowano do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty zaległości, które przekroczyły 3 pełne okresy płatności i poinformowano, że w razie braku reakcji to wezwanie umowa najmu zostanie wypowiedziana. Stan zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu na dzień 16.04.2012r. wynosił około 3.000 złotych.

Dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, wezwanie do zapłaty k. 8,10

akta lokalowe.

Pozwana jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Od 8 maja 2012 roku nie posiada prawa do zasiłku. Nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej.

Dowód: informacja z MOPS w L. k. 23,

Informacja z PUP w L. z dnia 11.12.2012 roku k. 22,

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Strona powodowa Gmina L. - Zarząd (...) w L. oparła swoje żądanie o treść art. 222 k.c., jako właściciel żądający od byłego najemcy wydania lokalu, który obecnie posiada bez tytułu prawnego.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. 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. Obowiązek udowodnienia okoliczności, że pozwanej przysługuje uprawnienie do władania lokalem przy ul. (...) spoczywał w niniejszej sprawie na pozwanej zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego (art. 6 k.c.).

W sprawie bezspornym pozostawało, że pozwana zajmuje obecnie przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu została wypowiedziana przez Gminę L. - Zarząd (...) w L., a nowa umowa najmu nie została zawarta.

Jak wynika z zebranych w sprawie dokumentów, strona powodowa, po uprzednim, ostatecznym wezwaniu do zapłaty, dokonała wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o treść art.11 ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U.01.71.733), który stanowi, że nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny 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.

W przedmiotowej sprawie wykazane zostało przez stronę powodową dowodami w postaci dokumentów załączonych do pozwu, że wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane skutecznie, w oparciu o rzeczywiste przyczyny i we właściwym trybie.

W tych okolicznościach niewątpliwym było uprawnienie powoda do domagania się wydania lokalu przez stronę pozwaną, stosownie do treści art. 222 k.c. w związku z tym powództwo o wydanie lokalu zasługiwało na uwzględnienie.

Zobligowany treścią ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd poddał ocenie istnienie po stronie pozwanych prawa do lokalu socjalnego.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. Stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, 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.<sup>2)</sup>) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, a także osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

W przedmiotowej sprawie pozwanej jako osobie posiadającej status bezrobotnej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Sąd miał na uwadze, że pozwana nie odebrała skierowanej do niej korespondencji, a brak jest jakichkolwiek informacji pozwalających na ustalenie, że nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Ponadto pozwana zajmuje przedmiotowy lokal od 1993 roku. Wysokość zadłużenia czynszowego jest znaczna i przekracza kwotę 3000 złotych. Mając powyższe na uwadze w tym okoliczność, że pozwana zamieszkuje w lokalu, nie ma wystarczających środków na regulowanie zadłużenia Sąd stwierdził, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie orzeczenia o eksmisji do czasu przedstawienia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zostało oparte o treść art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę jest obowiązana do zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu. W tym przypadku były to koszty opłaty sądowej 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w wysokości stawki minimalnej (120 zł), które Sąd zasądził od pozwanej.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

#### Zarządzenie:

- 1/ odnotować;
- 2/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
- 3/ kal. 14 dni.

Sędzia:

25.01.2013 roku.