

*Sygn. akt I C 441/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2016 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K.- (...) w K.**

przeciwko **M. K., T. K. i M. J.**

### **o eksmisję**

1. nakazuje pozwanym M. K., T. K. i M. J., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
2. przyznaje pozwanym M. K., T. K. i M. J. uprawnienie do wspólnego lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym M. K., T. K. i M. J. przez Gminę K. oferty zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanych M. K., T. K. i M. J. solidarnie na rzecz powoda Gminy K.- (...) w K. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 441/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22.05.2014 r. Gmina K.- (...) w K., wystąpiła z żądaniem nakazania pozwanym : T. K., M. K. i M. J. opuszczenia i opróżniania oraz wydania lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko Gmina K.- (...) w K. wskazała, iż powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...), natomiast pozwani byli najemcami lokalu na podstawie zawartej z powodem umowy najmu na czas nieokreślony od dnia 19.06.1997 r. Przedmiotowa umowa przestała wiązać strony, natomiast pozwani nadal bezumownie używają lokalu mieszkalnego. Mocą zawartej umowy oraz zawiadomień o zaliczkach opłat miesięcznych, pozwani winni wnosić powodowi należne opłaty w wysokości czynszu i innych opłat niezależnych (za dostawę wody, wywóz nieczystości stałych, odprowadzanie ścieków). Z uwagi na zaległości w zapłacie należnych powodowi opłat czynszowych przez pozwanych, powód prowadził działanie celem polubownego załatwienia sprawy i wezwał do uregulowania zaległych opłat za najem mieszkania, znacznie przekraczających ustawowe wielkości. Następnie w wezwaniu do zapłaty zaległości z dnia 06.02.2013 r. zakreślającym dodatkowy termin zapłaty, powód uprzedził pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wobec braku uregulowania zaległości czynszowych w wyznaczonym dodatkowo terminie, powód wypowiedział pozwanym umowę najmu. Obecnie strony nie łączy żadna

umowa. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu oraz wezwania do dobrowolnego zdania lokalu, pozwani nie opuścili i nie wydali mieszkania powodowi.

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

W dniu 19.06.1997 r. pomiędzy Gminą K., (...) w K., jako wynajmującym, a M. K., jako najemcą, doszło do zawarcia, na czas nieokreślony, umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, w.c., łazienki i piwnicy o łącznej powierzchni użytkowej 36,56 m<sup>2</sup> i mieszkalnej – 18,60 m<sup>2</sup>. Na mocy przedmiotowej umowy M. K. zobowiązany był, od daty podpisania umowy, uiszczać wynajmującemu czynsz i opłaty zaliczkowe, z góry, do 10 dnia każdego miesiąca. Postanowienia umowy nałożyły na pozwanego obowiązek zwrotu, po rozwiązaniu stosunku najmu, spornego lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

### **(dowód:**

- umowa najmu z dnia 19.06.1997 r. – k.4-6,

W przedmiotowym lokalu, poza głównym najemcą zamieszkuje jego matka T. K. oraz M. J.. Źródłem dochodu pozwanego jest renta z ZUS w kwocie 600 zł, a jego matki emerytura w wysokości 1.050 zł. Pozwany M. K. pobiera rentę socjalną, ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności.

Pozwany M. K. od kilku lat zalega z płatnościami czynszu za sporny lokal. Pismem z dnia 06.02.2013 r. pozwany został ostatecznie wezwany do uregulowania zaległości czynszowych wobec strony powodowej. Wobec nieuczynienia zadość wezwaniu wystosowanemu przez Gminę K., (...) w K., pismem z dnia 07.01.2014 r. strona powodowa wypowiedziała wiążącą strony umowę najmu, w dalszej zaś kolejności (w dniu 18.03.2014 r.) wezwała pozwanego do opuszczenia i opróżnienia spornego mieszkania.

### **(dowód:**

- wezwanie do zapłaty z dnia 06.02.2013 r. z potwierdzeniem nadania – k.7-8,
- wypowiedzenie umowy najmu z dnia 07.01.2014 r. z potwierdzeniem odbioru – k.9-10,
- wezwanie do opuszczenia lokalu z dnia 18.03.2014 r. z potwierdzeniem nadania – k.11,
- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. z dnia 20.01.2015 r. – k.29-30,
- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Inspektorat w K. z dnia 18.09.2015 r. – 34).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Dnia 19.06.1997 r. doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego pomiędzy (...) w K., jako wynajmującym, a M. K., jako najemcą. W chwili obecnej lokal, poza głównym najemcą, zamieszkuje ponadto jego matka T. K. oraz pozwana M. J.. Przedmiotowa umowa nałożyła na pozwanego obowiązki w postaci regularnego uiszczania czynszu oraz opłat zaliczkowych na rzecz wynajmującego do dziesiątego dnia każdego miesiąca, za który dokonywana jest opłata (z góry). W dalszej kolejności sprawy nieuregulowane w łączącej strony umowie, poddane zostały rygorom ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 105, poz.509), którą następnie zastąpiła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. 31/2005, poz.266 z późn. zm.).

W myśl art. 11 przywołanej wyżej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jest w zwłocie 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, lub

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część

bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów wynika, iż M. K. zaprzestał regulowania należności pieniężnych wobec wynajmującego, doprowadzając do powstania znacznych zaległości czynszowych, których stan na dzień 31.01.2013 r. wyniósł 6.566,62 zł.

W świetle powyższego, prawo Gminy K.- (...) w K.do jednostronnego rozwiązania umowy z dnia 19.06.1997 r. w drodze wypowiedzenia, w ocenie sądu nie budzi żadnych wątpliwości. Ponieważ z upływem okresu wypowiedzenia pozwany M. K. utracił tytuł prawny do wynajmowanego lokalu i tym samym, wraz z pozostałymi domownikami, utracił również prawo do dalszego w nim zamieszkiwania, Sąd w związku z tym, na podstawie art. 222 §1 k.c. nakazał trójce pozwanych, aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony przy ulicy (...)w K..

Kolejnym zagadnieniem, przed rozwiązaniem którego stanął sąd było ustalenie, czy pozwani należą do ustawowo zakreślonego kręgu osób, którym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

W myśl art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz eksmisji, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.. W dalszej części ustawa zawęży możliwość orzeczenia przez Sąd o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. 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.2) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, czy osoby posiadającej status bezrobotnego (art.14 ust. 4 pkt 1, 2, 3 i 5 ustawy).

Podstawą rozstrzygnięcia w omawianym zakresie, powziętego przez Sąd, były informacje uzyskane z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K., oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Inspektorat w K.. W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, iż pozwany M. K. jest osobą niepełnosprawną w stopniu lekkim, a jego jedynym źródłem dochodu jest renta socjalna. Matka pozwanego jest emerytką, a emerytura stanowi jej jedyne źródło utrzymania. Z tych względów sąd przyznał pozwanym prawo do wspólnego lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez powoda wszystkim pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 kpc.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.