

Sygn. akt IC 665/12

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2012r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Czajkowska

Protokolant st. sekr. sąd. Zuzanna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2012r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko J. J. (1) i I. J.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. J. (1) i I. J., aby wraz ze wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili i wydali powodowi Gminie S. lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...);

II. przyznaje pozwanym J. J. (1) i I. J. uprawnienie do lokalu socjalnego nakazując wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. odstępuje od obciążania pozwanych J. J. (1) i I. J. kosztami procesu;

IV. wyrokowi w pkt I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 września 2012 roku powódka Gmina S. reprezentowana przez radcę prawnego wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanych J. J. (1) i I. J. z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oznaczonego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 20,00 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń przynależnych i nakazanie im aby wydali go do rąk powoda. Żądanie pozwu obejmowało również zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest najemcą przedmiotowego lokalu. Od dnia 01.03.2011 r. została zawarta z pozwanymi umowa podnajmu tego lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, tj. do dnia 29.02.2012 r. W związku z upływem terminu podnajmu lokalu, pozwani pismem z dnia 26.06.2012 r. zostali wezwani do dobrowolnego wydania w/w lokalu w terminie do dnia 20.07.2012 roku, a pismem z dnia 14.06.2012 r. zostali wezwani do zapłaty zaległości czynszowych oraz za bezumowne korzystanie z lokalu. Pisma te pozostawili bez odpowiedzi.

Na rozprawie w dniu 27.11.2012 r. powódka podtrzymała żądanie pozwu wskazując, iż aktualne zadłużenie pozwanych wynosi ok. 1.700,00 zł, a czynsz za bezumowne korzystanie z lokalu to kwota 125,16 zł miesięcznie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 marca 2011 roku pomiędzy Gminą S. a J. J. (1) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 20,00 m<sup>2</sup> do wykorzystania jako lokal socjalny. Umowę zawarto na czas określony do dnia 29.02.2012 r.

W treści § 7 ustalono, iż w przypadku, gdy stosunek podnajmu ustał, a podnajemca nie opuszcza lokalu, Wynajmującej przysługuje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego podnajmu.

W przedmiotowym lokalu wspólnie z podnajemcą zamieszkuje jego brat I. J.. Jest on w tym lokalu również zameldowany.

Dowód: umowa podnajmu lokalu mieszkalnego k: 4 – 5

zaświadczenie o zameldowaniu k: 11

Pismem z dnia 14.06.2012 r. J. J. (1) został wezwany do uregulowania zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu socjalnego w kwocie 1.033,83 zł (zadłużenie na dzień 31.05.2012 r.) w terminie 14 dni pod rygorem skierowanie sprawy na drogę sądową o nakazanie zapłaty i opuszczenie lokalu. Pismem z dnia 26.06.2012 roku wezwano J. J. (1) do dobrowolnego wydania w/w lokalu w terminie do dnia 20.07.2012 roku lub skontaktowania się z Gminnym Zarządem Mienia (...) w S..

Dowód: wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania k: 6

wezwanie do wydania lokalu z potwierdzeniem nadania k: 7

Zadłużenie lokalu za okres od września 2011 roku do sierpnia 2012 roku wyniosło 1.460,54 zł.

Dowód: kartoteka konta z załącznikiem k: 8 – 9

J. J. (1) jest osobą zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 04.04.2012 r. I. J. był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 06.04.2010 roku do dnia 31.01.2011 roku. Skreślony został z powodu nabycia prawa do zasiłku stałego z (...).

J. i I. J. korzystają od dnia 01.01.2008 r. ze stałej pomocy Ośrodka Pomocy (...) w S. zarówno w zakresie programów wieloletnich (pomoc państwa w zakresie dożywiania) zasiłków stałych jak i celowych. I. J. korzysta od 01.02.2011 roku z zasiłku pielęgnacyjnego. W okresie od lipca 2009 roku do grudnia 2011 roku J. J. (1) otrzymywał również pomoc pieniężną z tytułu dodatków mieszkaniowych.

dowód: zaświadczenie z PUP w S. dot. J. J. (1) k: 21

zaświadczenie z PUP w S. dot. I. J. k: 22

zaświadczenie z (...) w S. k: 25 – 27 i 28 oraz 29 – 30.

I. J. oraz J. J. (1) posiadają pozytywną opinię wśród lokatorów budynku w S. przy ul. (...), jak również przestrzegają norm współżycia społecznego.

Dowód: informacja KPP w S..

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Pozwani pomimo prawidłowego zawiadomienia nie stawili się na rozprawę w dniu 27 listopada 2012 r. ani też nie złożyli żadnych pism procesowych. Zgodnie zatem z treścią art. 339 § 2 kpc należało przyjąć za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budziły one uzasadnione wątpliwości albo były przytoczone w celu obejścia prawa. Aby wyeliminować powyższe wątpliwości, ustalając stan faktyczny Sąd oparł się dodatkowo na dołączonych do pozwu dokumentach - umowie podnajmu lokalu mieszkalnego, wezwaniu do zapłaty z potwierdzeniem nadania, kartotece konta z załącznikiem, wezwaniu do wydania lokalu z potwierdzeniem nadania, zaświadczeniu o zameldowaniu, które to udokumentowały twierdzenia powoda. Nadto Sąd oparł się także na dowodach zgromadzonych z urzędu, a to zaświadczeniach z Powiatowego Urzędu Pracy i Ośrodka Pomocy Społecznej w S. oraz informacji KPP w S.. Łączna ocena zatem twierdzeń powoda i zgromadzonego materiału dowodowego pozwoliła na ustalenie stanu faktycznego wyżej wskazanego i przekonania Sądu, że okoliczności faktyczne nie budzą wątpliwości i nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

W niniejszej sprawie zatem – jak wskazano powyżej - bezspornym jest, iż umowa podnajmu lokalu socjalnego zawarta była na czas określony do dnia 29.02.2012 r., a zaległości w zapłacie czynszu, a później opłat za bezumowne korzystanie z lokalu zostały wykazane od września 2009 roku. Bezspornym jest również, iż po zakończeniu okresu na jaki umowa została zawarta, powód wzywał pozwanego J. J. (1) do zapłaty zaległości czynszowych pod groźbą skierowania sprawy na drogę sądową o zapłatę i opuszczenie lokalu oraz że wzywał go do dobrowolnego wydania lokalu lub skontaktowania się z Gminnym Zarządem Mienia (...) w S., a pozwani nie zareagowali w żaden sposób na powyższe.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku opierając się na przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.), którą stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3) i art. 675 kc, na podstawie którego wynajmującemu przysługuje roszczenie o wydanie lokalu mieszkalnego po ustaniu umownego stosunku najmu i to bez względu na to, czy jest jego właścicielem (por. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 39/05).

Na zasadzie art. 14 ust. 1 i art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (zwanej dalej ustawą), Sąd orzekł również o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Wskazać należy, że przepisy powyższe odnoszą się do byłych najemców lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nimi stale w tym lokalu zamieszkałych (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17 i z dnia 27 czerwca 2001, III CZP 35/01, OSNC 2001, nr 12, poz. 173 oraz uchwała z dnia 15.11.2001 r. III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109). Lokatorem bowiem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy są najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W realiach niniejszej sprawy zatem odnoszą się zarówno do J. J. (1) (jako byłego najemcy), jak i do I. J.. Tak szeroka bowiem hipoteza art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy pozwala zaliczyć w poczet „innego tytułu prawnego” również umowę użyczenia, na podstawie której przedmiotowy lokal zajmuje I. J. (por. wyrok SN z dn. 24 października 2002 r. o sygn. akt I CKN 1074/00). Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Ustalając prawo do lokalu socjalnego J. J. (1) jako byłego lokatora oraz I. J. jako osoby stale w tym lokalu zamieszkałej na podstawie umowy użyczenia, Sąd wziął pod uwagę, iż struktura regulacji zawartej w art. 14 wspomnianej ustawy wskazuje na to, że przy ocenie czy prawo takie przysługuje należy brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia (art. 14 ust. 3 ustawy), z tym że nie można nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy kategorii osób.

Obowiązku orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia Sąd nie ma jedynie w wyjątkowych okolicznościach wskazanych w ustawie – a to gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego (art. 17 ustawy.). Przepisu zaś ust. 4 art. 14 ustawy nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Żadna z przedmiotowych przesłanek nie wystąpiła w niniejszej sprawie. W szczególności należy podzielić pogląd wyrażony w Komentarzu do zmiany art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzonej przez Dz.U. z 2004 r. Nr 218 poz. 2783 autorstwa Magdaleny Olczyk (publik. Lex kom. do art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), że hipoteza art. 14 ust 1 ustawy obejmuje także lokatorów podnajmujących (co ma miejsce w niniejszej sprawie) lokale od gminy, które to zgodnie z definicją zasobu mieszkaniowego nie wchodzi w jego skład ( art. 20 i 21 ustawy). Znajdują się oni bowiem w takiej samej sytuacji, jak lokatorzy, którzy (z tych samych powodów) wynajmują od gminy lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Mając zatem na uwadze powyższe, jak również to, że z treści ust. 4 pkt 5 art. 14 ustawy wynika, iż obligatoryjnie należy przyznać prawo do lokalu socjalnego osobie posiadającej status bezrobotnego, a pozwany J. J. (1) jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, orzeczenie o przysługującym mu lokalu socjalnym stanowi wypełnienie normy z art. 14 ust 4 pkt 5 ustawy.

Ponadto całość przeprowadzonego postępowania dowodowego dała podstawę do stwierdzenia, iż w niniejszym wypadku w stosunku do tego pozwanego ale również I. J. znajduje zastosowanie art. 14 ust. 3 in fine ustawy, albowiem Sąd zwrócił uwagę na trudną sytuację materialno – bytową obu pozwanych. J. J. (1) jest osobą bezrobotną, I. J. również nie posiada zatrudnienia. Był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 06.04.2010 roku do dnia 31.01.2011 roku. Skreślony został z powodu nabycia prawa do zasiłku stałego z (...). Obaj pozwani korzystają od 01.01.2008 r ze stałej pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej w S. zarówno w zakresie programów wieloletnich (pomoc państwa w zakresie dożywiania) zasiłków stałych jak i celowych. I. J. korzysta od 01.02.2011 roku z zasiłku pielęgnacyjnego.

Nadto Sąd przyznał pozwany prawo do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu – a w szczególności iż posiadają pozytywną opinię wśród lokatorów budynku w S. przy ul. (...), jak również przestrzegają norm współżycia społecznego.

Podkreślić dodatkowo należy, iż fakt dotychczasowego zajmowania przez pozwanych lokalu socjalnego nie wyłącza w żaden sposób obligatoryjności (art. 14 ust 4 ustawy) lub też możliwości orzeczenia prawa do lokalu socjalnego (art. 14 ust 3 ustawy) dla osób spełniających kryteria zdefiniowane w przedmiotowej ustawie, który to pogląd jest wyrażany również w orzecznictwie Sądu Okręgowego w Opolu (uzasadnienie w sprawie o sygn. akt: II Ca 626/11).

Dodatkowo jedynie należy wskazać, iż zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy, jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1 (czyli uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego), dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny. Wystarczającym zatem dla wypełnienia przedmiotowego obowiązku przez gminę jest zaproponowanie jednego wspólnego lokalu socjalnego dla wszystkich osób, co do których orzeczono o uprawnieniu do takiego lokalu.

Wyrokowi nadano rygor natychmiastowej wykonalności, jako że spełnione zostały warunki z art. 333 § 1 pkt 3 kpc w zw. z art. 339 kpc.

Orzeczenie o nie obciążeniu pozwanych kosztami procesu Sąd oparł o dyspozycję art. 102 kpc, zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W niniejszej sprawie Sąd uznał, że sytuacja majątkowa i zarobkowa pozwanych, stanowi okoliczność, o której mowa w tym przepisie.

Wobec powyższego, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.