

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska D. wniosła o nakazanie pozwanemu M. Ż., aby opuścił, opróżnił i wydał jej lokal mieszkalny położony

w D. przy ulicy (...), a nadto o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że na mocy umowy najmu z dnia 23 maja 2013 r., zawartej na czas nieoznaczony, pozwany pozostawał najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Jako zaś najemca zobowiązany był uiszczać co miesiąc czynsz najmu wraz

z pozostałymi opłatami z tytułu używania lokalu, jednak od dłuższego czasu zaprzestał regulowania tych opłat, a łączne zadłużenie pozwanego z tego tytułu wraz z odsetkami wynosi kwotę 6 710,63 zł. W tej sytuacji pismem z dnia 02 sierpnia 2013 r. pozwany został wezwany do zapłaty zaległości w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Ponieważ wezwanie pozostało bez żadnej odpowiedzi, w dniu 27 stycznia 2014 r. (...) w D. jako zarządca mieniem komunalnym, działając

w imieniu powodowej Gminy, wypowiedział pozwanemu umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z powodu zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Strona powodowa wskazała nadto, że pomimo upływu okresu wypowiedzenia, pozwany nie opróżnił przedmiotowego lokalu mieszkalnego, korzystając z niego w sposób bezumowny.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, w szczególności podnosząc, że podjął starania o zamianę spornego lokalu mieszkalnego na inny lokal, ale strona powodowa nie wyraża zgody na taką zamianę. Nadto podniósł, że w sprawie toczącej się przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt I Nc (...) został wydany nakaz zapłaty obejmujący zaległości czynszowe we wskazanej w pozwie kwocie 6 710,63 zł. Podał również, że jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, a utrzymuje się z zasiłku stałego wypłacanego zgodnie z decyzją Dyrektora OPS z dnia 20 listopada 2013 r.

W piśmie procesowym z dnia 16 czerwca 2014 r. strona powodowa wskazała, że pozwany wystąpił do Społecznej Komisji Mieszkaniowej o zamianę lokali mieszkalnych, jednak Komisja ta powzięła wiadomość, iż zamiana ta miała się odbyć za odpłatnością, co jest niedopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów. Dlatego też nie wyraziła zgody na zamianę lokali. Niemniej jednak powodowa Gmina podjęła działania w kierunku umożliwienia pozwanemu dokonania zamiany spornego lokalu mieszkalnego na lokal nieposiadający zadłużenia.

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

Strona powodowa Gmina Miejska D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku numer (...) przy ulicy (...) w D..

### **Okoliczność bezsporna.**

W dniu 23 maja 2013 r. pomiędzy stroną powodową, w imieniu której działał (...) Sp. z o.o. w D., a pozwanym M. Ż. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i spiżarni

o ogólnej powierzchni użytkowej 101,58 m<sup>2</sup> – na czas nieoznaczony.

**Dowód:** umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 23 maja 2013 r.

Na podstawie § 3 umowy najemca zobowiązany został do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu, który wówczas wynosił kwotę 489,62 zł miesięcznie oraz pozostałych opłat, w tym za zimną wodę, odbiór nieczystości płynnych, odbiór nieczystości stałych, abonament za licznik główny, abonament za ścieki i opłaty za sprzątanie w łącznej kwocie 33,83 zł.

**Dowód:** umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 23 maja 2013 r.

Po pewnym czasie pozwany zaprzestał jednak regulowania czynszu najmu, zaś jego zadłużenie z tego tytułu systematycznie rosło.

W związku z tym pismem z dnia 02 sierpnia 2013 r. (...) Sp. z o.o. w D., działając w imieniu powodowej Gminy, wezwał pozwanego do zapłaty należności ciążących na przedmiotowym lokalu mieszkalnym, które na dzień 31 lipca 2013 r. wynosiły kwotę 4 229,62 zł. Jednocześnie zaznaczył, że w przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania, w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostanie wypowiedziana umowa najmu, a następnie sprawa skierowana na drogę sądową w celu wyegzekwowania należności i nakazania eksmisji.

Pismo to pozwany odebrał w dniu 10 sierpnia 2013 r.

**Dowód:** wykaz zaległości, wezwanie do zapłaty z dnia 02 sierpnia 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru wezwania.

Pozwany nie uregulował zadłużenia, a przy tym w dalszym ciągu nie dokonywał wpłat bieżących opłat. W kwietniu 2014 r. jego zadłużenie z tego tytułu wynosiło już kwotę 6 905,60 zł.

**Dowód:** wykaz zaległości, zestawienie sald płatnika z dnia 02 kwietnia 2014 r., rozliczenie dokumentów sprzedaży z dnia 02 kwietnia 2014 r.

W tej sytuacji pismem z dnia 27 stycznia 2014 r., doręczonym w dniu 30 stycznia 2014 r., (...) Sp. z o.o. w D., działając w imieniu powodowej Gminy, na mocy art. 11 pkt 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedział pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wskazując, iż umowa ta ulega rozwiązaniu po upływie miesiąca od daty doręczenia wypowiedzenia, na koniec następnego miesiąca kalendarzowego. Jako przyczynę wskazał zwłokę z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości, które na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiły kwotę 5 828,73 zł, przy miesięcznym wymiarze 523,45 zł.

**Dowód:** pismo (...) Sp. z o. o. w D. do pozwanego z dnia 27 stycznia 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru.

Po upływie terminu wypowiedzenia pozwany nie wyprowadził się z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Podjął natomiast kroki zmierzające do zamiany spornego lokalu mieszkalnego. Społeczna Komisja Mieszkaniowa nie wyraziła jednak zgody na dokonanie takiej zamiany, albowiem okazało się, że pozwany żąda z tego tytułu zapłaty na swoją rzecz

kwoty 20 000 zł, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami.

W późniejszym czasie Społeczna Komisja Mieszkaniowa zdecydowała, że przedstawi pozwanemu propozycję dwóch innych wolnych lokali mieszkalnych, ale pozwany nie wyraził zgody na te lokale, nawet bez ich obejrzenia.

**Dowód:** zeznania świadka J. B..

Pozwany jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, a utrzymuje się

z zasiłku stałego wypłacanego przez Ośrodek Pomocy Społecznej w D.

w wysokości 529 zł miesięcznie.

**Dowód:** kserokopia decyzji Dyrektora Ośrodka Pomocy (...) w D. z dnia

20 listopada 2013 r.

**Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne.

Zgodnie z przepisem 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.

W związku z tym, zdaniem Sądu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia

w niniejszej sprawie była okoliczność, czy pozwanemu przysługuje skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego objętego sporem.

W tym aspekcie należy zauważyć, że pozwanego łączył ze stroną powodową stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ulicy (...). Jednocześnie pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. (...) Sp. z o.o. w D., działając w imieniu powodowej Gminy, na mocy art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedział pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wskazując, że umowa ta ulega rozwiązaniu po upływie miesiąca od daty doręczenia wypowiedzenia, na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, a jako przyczynę wypowiedzenia wskazał zaleganie z opłatami za najem lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Według zaś przepisów art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r., poz. 150), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Wskazanie w wypowiedzeniu jego przyczyny ma ułatwić obronę przed eksmisją, gdyż wskazuje lokatorowi zarzuty, przed jakimi będzie się bronić. Enigmatyczne wskazanie tych przyczyn lub powołanie w wypowiedzeniu tylko artykułu ustawy nie spełnia wymagania skutecznego wypowiedzenia. Trzeba bowiem choćby skrótowo opisać zachowanie lokatora, które uzasadnia wypowiedzenie (A. Gola, L. Myczkowski, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, s. 56). Z kolei przepis art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy

o ochronie praw lokatorów (...), na który powołano się w wypowiedzeniu, przewiduje uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu nie później niż na miesiąc naprzód, 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. Przepis ten, jak wynika z literalnej jego wykładni, wymaga zatem dokonania przez wynajmującego określonych czynności uprzednich względem samego wypowiedzenia umowy, a mianowicie pisemnego uprzedzenia lokatora

o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczenia dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległych opłat.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że wszystkie powyższe przesłanki zostały spełnione, albowiem (...) Sp. z o.o. w D. pismem z dnia 02 sierpnia 2013 r. wezwał pozwanego do zapłaty zaległości ciążących na przedmiotowym lokalu

mieszkalnym, które na dzień 31 lipca 2013 r. wynosiły kwotę 4 229,62 zł, zaznaczając jednocześnie, że w przypadku nieuregulowania tych zaległości

w wyznaczonym terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania, w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zostanie wypowiedziana umowa najmu,

a następnie sprawa skierowana na drogę sądową w celu wyegzekwowania należności

i nakazania eksmisji.

Jednocześnie Sąd ustalił, że we wskazanym wyżej terminie zaległości czynszowe nie zostały uregulowane, a nawet zaczęły one rosnąć, w związku z dalszym brakiem wpłat z tego tytułu przez pozwanego. Powyższe wynikało wprost z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w postaci: wykazu zaległości, zestawienia sald płatnika z dnia 02 kwietnia 2014 r. i rozliczenia dokumentów sprzedaży z dnia 02 kwietnia 2014 r.

W związku z tym (...) Sp. z o.o.

w D., działając w imieniu powodowej Gminy, na mocy powołanego przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) mógł zasadnie wypowiedzieć pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego ze wskazaniem, iż umowa najmu ulega rozwiązaniu po upływie miesiąca od daty doręczenia wypowiedzenia, na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jako przyczynę wypowiedzenia podając zaleganie

z opłatami za najem lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności – pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości. Nie ulega przy tym wątpliwości, jak już wyżej wskazano, że zarówno w chwili wezwania do zapłaty, jak

i wypowiedzenia umowy najmu, zadłużenie pozwanego z tytułu czynszu najmu przekraczało trzy pełne okresy płatności. Oznacza to, iż wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami, a w związku z tym spowodowało wygaśnięcie opisanego stosunku najmu.

Na marginesie należy zauważyć, że w istocie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała kwestia, z jakiego powodu Społeczna Komisja Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na zamianę lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanego, choćby

z tego względu, że pozwanemu nie przysługuje już jakikolwiek tytuł do tego lokalu,

a postępowanie to było jedynie próbą ugodowego załatwienia sprawy.

W związku z tym, że pozwany wywodził swoje prawo do spornego lokalu mieszkalnego ze stosunku najmu łączącego go z powodową Gminą, z chwilą jego wygaśnięcia utracił on prawo do zamieszkiwania w nim. Oznacza to, że obecnie nie posiada on skutecznego względem strony powodowej uprawnienia do władania spornym lokalem,

a tym samym żądanie jego eksmisji z tego lokalu jest w pełni uzasadnione.

W związku z powyższym, w oparciu o powołane przepisy, orzeczono jak w punkcie

I wyroku.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Jednocześnie przepis art. 14 ust. 3 powołanej ustawy stanowi, że 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. Według z kolei przepisów art. 14 ust. 4 pkt 2 tej ustawy, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, ze zm.), chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W tym aspekcie Sąd ustalił, że pozwany jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, a utrzymuje się z zasiłku stałego wypłacanego przez Ośrodek Pomocy Społecznej w D.w wysokości 529 zł miesięcznie. Sąd stwierdził także, że pozwany nie ma uprawnień do żadnego innego lokalu mieszkalnego, a tym samym nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Z tych więc względów należało przyznać mu uprawnienie do lokalu socjalnego. Jednocześnie, stosownie do przepisu art. 14 ust. 6 ustawy

o ochronie praw lokatorów (...), orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd był zobligowany nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W związku z powyższym, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak

w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu (punkt III wyroku) orzeczono na podstawie przepisów art. 98 i 99 k.p.c. oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (jedn. tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Według przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3). Natomiast w świetle przepisu art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego zwraca się koszty

w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata. Do kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową należało zaś zaliczyć wynagrodzenie radcy prawnego

w kwocie 120 zł oraz opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł.

Z/

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu;
- 3) kal. 14 dni od doręczenia.

12.09.2014 r.