

Sygnatura akt VIII C 1955/15

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

#### **ZAOCZNY W STOSUNKU DO POZWANYCH**

**M. L., E. E. i K. D.**

Dnia 28 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Roksana Kondrak

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa G.W.

przeciwko M. L., M. E., P. E., E. E., małoletniej K. E. (1) reprezentowanej przez przedstawicieli ustawowych M. E. i P. E. oraz małoletniemu K. D. reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego E. E.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. L., M. E., P. E., E. E., K. E. (1) i K. D. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej G. W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym M. L., M. E., P. E., E. E., K. E. (1) i K. D. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia przez G.W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej solidarnie kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 240 zł kosztów zastępstwa procesowego;

V. nadaje wyrokowi zaocznemu w punkcie IV rygor natychmiastowej wykonalności w odniesieniu do pozwanych M. L., E. E. i K. D..

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 5 listopada 2015 r. strona powodowa G. W. domagała się nakazania pozwanym M. L., M. E., P. E., E. E. i K. E. (1), aby wydali lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W. oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. Najemcą przedmiotowego lokalu była pozwana M. L.. Pozwana nie wносиła opłat z tytułu korzystania z lokalu. Strona powodowa wezwała ją do uregulowania powstałego zadłużenia, które na dzień 30 czerwca 2011 r. wynosiło 37.299,50 zł. Pozwana nie uregulowała należności, w związku z czym strona powodowa wypowiedziała umowę najmu lokalu, a następnie wezwała wydania lokalu mieszkalnego, informując jednocześnie o skutkach prawnych niedostosowania się do tego

obowiązku. W przedmiotowym lokalu oprócz byłego najemcy – pozwanej M. L. zamieszkiwali: M. E., P. E., E. E. i K. E. (1).

Postanowieniem z dnia 12 maja 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, małoletniego K. D., reprezentowanego przez przedstawiciela ustawowego E. E..

Pozwana E. E. osobiście i jako przedstawiciel małoletniego K. E. (2) oraz pozwana M. L. nie ustosunkowały się do żądań pozwu, ani nie wniosły o rozpoznanie rozprawy pod ich nieobecność.

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

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa zawarła z pozwaną M. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej lokalu (...) m<sup>2</sup>.

**Dowód:** - umowa najmu k. 4.

M. L. nie uiszczała czynszu i innych opłat za używanie lokalu. Pismem z dnia 30 czerwca 2011 r. strona powodowa wezwała ją do zapłaty zadłużenia, które na dzień 31 maja 2011 r., wynosiło 37.299,50 zł, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na jego uregulowanie. W dniu 11 kwietnia 2012 r. strona powodowa wypowiedziała M. L. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r. Przyczyną wypowiedzenia była zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności.

**Dowód:** - wezwanie do zapłaty k. 12, - wypowiedzenie umowy najmu k. 14.

W lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...) zamieszkiwali: M. L., M. E., P. E., E. E., K. E. (1) oraz K. D..

### **bezsporne**

K. E. (1) i K. D. są nieletni. Pozwani nie otrzymują świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, oraz nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne w Urzędzie Pracy. Pozwana M. L. otrzymuje świadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości (...)miesięcznie. Pozwany P. E. otrzymuje świadczenie rentowe w wysokości (...)miesięcznie.

Pozwani M. E. i P. E. wykonują dorywczą pracę z której osiągają dodatkowy dochód na poziomie ok. 300 zł. Pozwana M. L. przebyła udar i wymaga pomocy w czynnościach życia codziennego. Jest osobą starszą (70 lat), chorującą na nadciśnienie oraz tarczycę. Pozwana E. E. nie uzyskuje żadnego dochodu.

**Dowód:** - pismo z MOPS k. 33,

- pismo z PUP k. 35,

- pismo z ZUS k.36-39,

-zeznania pozwanej M. E. i pozwanego P. E. protokół elektroniczny k. 50-51.

### **Sąd zważył co następuje,**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne było ustalenie przez Sąd, czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwani utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Okoliczność, że pozwani M. L., M. E., P. E., E. E., K. E. (1) i K. D. faktycznie rzeczą władali nie była z kolei w sprawie kwestionowana.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014.150 j.t.- dalej ustawa) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny 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.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie, jest pozostawanie przez najemcę w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego 1- miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności i wreszcie, wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Pozwani nie kwestionowali zaś, iż w dacie złożenia im wypowiedzenia umowy najmu zalegali z zapłatą czynszu oraz należności niezależnych od właściciela. Dodatkowo wysokość zadłużenia wynikała z wezwania do zapłaty. W związku z powyższym, za w pełni skuteczne uznać należało dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie zawartej z pozwaną M. L. umowy najmu. Mając przy tym na uwadze, że umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2012 r. uznać należało, że z dniem następnym pozwana M. L. utraciła tytuł prawny do spornego lokalu. Podobnie z tą datą uprawnienie do zajmowania lokalu mieszkalnego utracili również pozostali pozwani. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Bezspornym przy tym pozostawało, że pozwana związana była z pozwanymi stosunkiem prawnym odpowiadającym w swej istocie umowie użyczenia.

Skoro zatem pozwanym nie przysługiwał skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny do władania spornym lokalem, uznać należało, że żądanie jego wydania podlegało ochronie prawnej. Zaktualizowały się bowiem przesłanki z cytowanego wyżej art. 222 § 1 k.c. Na tejże podstawie Sąd nakazał pozwanym, aby opróżnili z rzeczy do nich należących, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), o czym orzekł w pkt I wyroku.

Kluczową kwestią w niniejszej sprawie stało się ustalenie czy pozwanych można definiować jako lokatorów, a tym samym czy mają do nich zastosowanie przepisy ww. ustawy. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, lokatorem w rozumieniu ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Mając na uwadze wcześniejsze rozważania, Sąd przyjął, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Zatem stosownie do treści art. 14 ust. 1 powołanej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd miał obowiązek orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczył. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Z kolei przepis art. 14 ust. 3 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. Stosownie zaś do treści art. 14 ust. 4 pkt 2 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego

m.in. wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a osiągnane przez pozwanych dochody nie pozwalają na wynajem mieszkania na wolnym rynku. Rodzina znajduje się bowiem w trudnej sytuacji życiowej. Nie posiadają oni innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Pozwani K. E. (1) i K. D. są małoletni, zaś M. E., P. E. i E. E. sprawują nad nimi opiekę, a zatem Sąd miał obowiązek orzec w stosunku do nich uprawnienie do lokalu socjalnego. Sąd, przyznał również lokal socjalny pozwanej M. L.. Pozwana zamieszkuje w spornym lokalu nieustannie przez kilkanaście lat, jest osobą schorowaną oraz wymaga pomocy osób trzecich. Nie bez znaczenia jest również wiek pozwanej – 70 lat. Dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną M. L. z lokalu, sytuacja materialna i zdrowotna pozwalają przyznać jej uprawnienie do lokalu socjalnego. Ponadto, Sąd miał na uwadze, iż pozwani tworzą zżyłą ze sobą wielopokoleniową rodzinę i rozdzielenie ich stałoby w sprzeczności z dobrem tej rodziny.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt I, II i III wyroku.

Zgodnie z art. 339 § 1 i 2 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny – § 1. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa – § 2.

W toku niniejszego procesu pozwani M. L., E. E. i K. D. zachowali postawę całkowicie bierną. Nie złożyli odpowiedzi na pozew, nie stawili się także na rozprawie. Spełnione zostały zatem przesłanki uzasadniające wydanie wyroku zaocznego oraz nadaniu mu natychmiastowej wykonalności, o czym Sąd orzekł w pkt V wyroku, w oparciu o art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 240 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie IV wyroku.