

## UZASADNIENIE

Powód Gmina M. Ś. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wniosła przeciwko M. K., I. G., M. G. (1), Ł. K., P. K., K. K., F. K. powództwo o nakazanie pozwanym, by wydali powodowi lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnica) położony w Ś. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w dniu 31 października 1995 roku z pozwaną M. K. została zawarta umowa najmu powyżej wskazanego lokalu mieszkalnego. W przedmiotowym lokalu wspólnie z pozwaną zgodnie z jej oświadczeniem z dnia 8 lutego 2016 roku zamieszkuje sześć osób. Z uwagi na znaczne zaległości w opłatach związanych z najmem (czynsz i opłaty eksploatacyjne) przy spełnieniu wymogów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego powód wypowiedział stosunek najmu lokalu ze skutkiem na 31 stycznia 2015 roku z jednoczesnym wezwaniem do jego zwrotu w określonym terminie. Pomimo jednak skutecznego rozwiązania umowy oraz upływu wskazanego terminu wydania lokalu pozwani przedmiotowego lokalu nie wydali. Powód wskazał również, iż aktualne zadłużenie- bez odsetek- wynosi 33.081,46 zł.

Na rozprawie w dniu 26 października 2016 roku pozwana M. K. oświadczyła, iż chciałaby uregulować zadłużenie, bowiem doszła do porozumienia z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej i nie chciałaby aby Sąd pozbawiał ją przedmiotowego mieszkanie. Pozwana I. G. wniosła tak jak przedmówczyni.

Pismem procesowym z dnia 29 listopada 2016 roku pozwana M. K. zwróciła się o oddalenie powództwa eksmisyjnego, wskazując iż na rozprawie w dniu 26 października 2016 roku zadeklarowała się wpłacić kwotę 15.000 zł i zobowiązanie to wypełniła. Wyjaśniła, iż były to pieniądze, które uzyskała ze spadku po zmarłej matce. Podniosła, iż prawdą jest, że zalega z opłatami za mieszkanie, niemniej wyjaśniła, iż miał na to wpływ szereg okoliczności: śmierć syna oraz męża jak również to, iż 2 lata temu jej nieletnia wówczas córka urodziła dziecko. Wobec tych wszystkich okoliczności konieczne było zapożyczenie się aby zapewnić utrzymanie rodziny oraz kupić wyprawkę dla wnuka z uwagi na to, iż córka uczyła się a świadczeń alimentacyjnych na dziecko nie otrzymywała. Podkreśliła, iż jeśli dostanie na to szansę, to zobowiązuje się do płacenia czynszu na bieżąco oraz spłaty zadłużenia w kwocie po 300 zł miesięcznie.

Na rozprawie w dniu 30 listopada 2016 roku pozwana oświadczyła, iż dokonała wpłaty kwoty 15.000 zł tytułem spłaty zaległych należności oraz wyjaśniła, że umówiła się z Dyrektorem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, iż dokona wpłaty w takiej wysokości oraz że pisemnie zwróci się do Prezydenta Miasta z prośbą o nie pozbawianie pozwanych lokalu. Nadto zwróciła się do Dyrektora o rozłożenie pozostałej zaległości na raty. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oświadczając jednocześnie, iż w przypadku jego uwzględnienia- jako rodzina z małym dzieckiem- wnosi o przyznanie pozwanym uprawnień do lokalu socjalnego.

Pełnomocnik powoda potwierdził dokonanie przez pozwaną wpłaty kwoty 15.000 zł na spłatę zadłużenia związanego z lokalem, wskazując jednak, iż dokonanie tej wpłaty nie zniwelowało zadłużenia, które jest jednym z najwyższych na terenie miasta. Łącznie bowiem zadłużenie opiewa na kwotę 33.335 zł, na które składa się kwota 21.682,72 zł tytułem nakazu zapłaty z 2011 roku oraz kwota 11.652,42 zł tytułem bieżącego zadłużenia. Podniosła również, iż pozwana wielokrotnie wnosiła o rozłożenie spłaty na raty, jednakże później nie wywiązywała się z tego, a po dokonaniu wpłaty w kwocie 15.000 zł i składaniu zapewnień co do spłaty dalszego zadłużenia należność za listopad 2016 roku ponownie nie została uregulowana w całości, co oznacza dalsze narastanie długu. Pełnomocnik powoda podkreślił również, iż toczące się postępowanie nie jest postępowaniem o zapłatę, ale o wydanie lokalu i nawet dokonanie przez pozwaną wpłat nie wstrzymuje żądania powódki wydania przedmiotowego lokalu.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. Ś..

Dowód: bezsporne

Pismem z dnia 24 października 1995 roku pozwana M. G. (2) (obecnie K.) została skierowana do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej celem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Do wspólnego zamieszkiwania uprawnieni zostali: Z. G., K. S., R. S., D. G., J. G., I. G., M. G. (1) i Ł. G.. W dniu 31 października 1995 roku Gmina M. Ś. zawarła z pozwaną umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku (...) przy ul. (...) w Ś., o powierzchni mieszkalnej 52,51 m<sup>2</sup>, użytkowej 68,65 m<sup>(2)</sup>, składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc. Zgodnie z treścią § 9 umowy, z tytułu najmu najemca obowiązany jest opłacać wynajmującemu czynsz oraz opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, gaz oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę i antenę zbiorczą.

Dowód: pismo z dnia 24.10.1995 r. k.4, umowa najmu lokalu mieszkalnego k.5-6

Lokal przy ul. (...) na dzień 27 stycznia 2014 roku posiadał zadłużenie w wysokości łącznej 30.776,05 zł. Wobec niedotrzymania przez pozwaną dodatkowo wyznaczonego terminu do zapłaty należności, pismem z dnia 01 grudnia 2014 roku powód wypowiedział pozwanej M. K. stosunek prawny do zajmowanego lokalu z dniem 01 stycznia 2015 roku ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2015 roku, wskazując, iż przyczyną wypowiedzenia są zaległości z tytułu czynszu najmu oraz wzywając do wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 5 dni od dnia ustania stosunku prawnego.

Dowód: zamiar wypowiedzenia umowy najmu z dnia 27.01.2014 r. k.8-10, wypowiedzenie stosunku prawnego- pismo z dnia 01.12.2014 r. k. 11-12

Kolejnym pismem z dnia 31 marca 2015 roku, doręczonym pozwanej w dniu 09 kwietnia 2015 roku, powód wobec okoliczności braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego wezwał pozwaną do dobrowolnego wydania lokalu w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Wobec pisma pozwanej z dnia 13 kwietnia 2015 roku skierowanego do Prezydenta Miasta Ś., przekazanego do merytorycznej realizacji Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Ś., Dyrektor ZGM wyraził zgodę na zamieszkiwanie w lokalu zgodnie z prośbą pozwanej do końca miesiąca października 2015 roku. Pismem z dnia 06 listopada 2015 roku powód ponownie wezwał pozwaną do dobrowolnego wydania lokalu.

Dowód: pismo z dnia 31.03.2015 r. k.13-14, pismo pozwanej do Prezydenta Miasta Ś. z dnia 13.04.2015 r. k.15, pismo z dnia 21.04.2015 r. k.16-17 .

W przedmiotowym lokalu zamieszkują wspólnie z pozwaną M. K.: I. G., M. G. (1), Ł. K., P. K., K. K. oraz F. K.. Żadna z zamieszkujących osób nie pobiera zasiłków, jak również renty i emerytury oraz nie jest zarejestrowana w urzędzie pracy jako osoba bezrobotna. M. G. (1), Ł. K. oraz I. G. nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej w MOPR w Ś., natomiast M. K. otrzymuje z Ośrodka pomoc w formie zasiłku rodzinnego na dziecko P. K., dodatku do zasiłku rodzinnego, świadczenia wychowawczego oraz pobiera środki z Funduszu Alimentacyjnego. Również K. K. otrzymuje pomoc w formie zasiłku rodzinnego na dziecko F. K. oraz dodatku do zasiłku rodzinnego, świadczenia wychowawczego oraz pobiera środki z Funduszu Alimentacyjnego.

Dowód: oświadczenie z dnia 08.02.2016 r. k. 7, odpowiedź z ZUS z dnia 15.09.2016 r. k. 71- 77, pismo z Powiatowego Urzędu Pracy w Ś. z dnia 19.09.2016 r. k. 82, pismo MOPR z dnia 21.09.2016 k. 84 -86, przesłuchanie pozwanej M. K. k. 123, przesłuchanie pozwanych: I. G., P. K., K. K. k.123

Pozwana dokonała na rzecz powoda wpłaty w kwocie 15.000 zł tytułem spłaty zadłużenia, jednakże zadłużenie pozwanej na dzień 25 listopada 2016 roku wynikające z tytułu wykonawczego I Nc 757/11 opiewa na łączną kwotę 21.682,72 zł natomiast suma zaległości bieżących wynosi 11.652,42 zł. Wobec okoliczności, iż pozwana nie wywiązała się z uzgodnień poczynionych podczas spotkania z wynajmującym w miesiącu wrześniu 2016 roku i nieuregulowania w pełnej wysokości opłaty za miesiąc listopad 2016 r. wnioski pozwanej o rozłożenie należności na raty zostały rozpatrzone negatywnie.

Dowód: pismo z dnia 25.11.2016 r. k. 111, zestawienie wartości zadłużenia na dzień 25.11.2016 k. 112-115, pismo pozwanej z dnia 16.11.2016 r. k. 116, notatka z przyjęcia interesanta k.117, pismo pozwanej z dnia 28.11.2016 r. k. 118, potwierdzenie wpłaty k. 120

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, iż w niniejszej sprawie ziściły się przesłanki wydania wyroku zaocznego w stosunku do M. G. (1) i Ł. K.. Zgodnie z treścią art. 339 § 1 kpc jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. Stosownie zaś do treści art. 339 § 2 kpc w tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie 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. Innymi słowy, sąd co do zasady z wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą - jeżeli nie ma uzasadnionych wątpliwości - zobligowany jest do uznania przywołanych przez powoda twierdzeń o okolicznościach faktycznych sprawy za zgodne z prawdą bez przeprowadzania postępowania dowodowego. Pozwany M. G. (1) oraz Ł. K. nie podjęli żadnej aktywności procesowej jak również nie stawili się na rozprawy wyznaczone w sprawie, zatem uzasadnione było wydanie wobec nich wyroku zaocznego.

Powództwo oparte na art. 222 § 1 kc okazało się zasadne. Zgodnie z treścią tego przepisu właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Poza sporem w niniejszym postępowaniu pozostawała okoliczność, iż lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. Ś.. Pozwani nie kwestionowali podstawy ani skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, wnosząc jedynie o oddalenie powództwa z uwagi na czynienie zmierzających do zaspokojenia roszczenia powoda spłat należności w ratach. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) 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. Powód dopełnił wszelkich formalności, bowiem pisma dotyczące wypowiedzenia umowy, określają jego przyczynę a nadto zostały zachowane wymogi dotyczące terminów. Z treści art. 11 ust. 2 pkt 2 analizowanej ustawy wynika, iż nie później niż na miesiąc na przód, 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. Jak wynika z materiału dowodowego, pismem z dnia 27 stycznia 2014 roku powód poinformował pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu wyznaczając ustawowymiesięczny termin do uregulowania zadłużenia, po czym pismem z dnia 31 marca 2015 roku wezwał pozwaną do dobrowolnego wydania lokalu mieszkalnego wobec okoliczności nieposiadania do niego tytułu prawnego. Wobec licznych pism kierowanych przez pozwaną powód umożliwił zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym do końca października 2015 roku, jednakże również tego terminu pozwana nie dotrzymała. Wezwanie do opróżnienia lokalu i jego dobrowolnego wydania z dnia 6 listopada 2015 roku zakreślające 7 dniowy termin na uczynienie zadość żądaniu powoda zostało doręczone pozwanej w dniu 12 listopada 2015 roku, zatem ostateczny termin wydania lokalu mieszkalnego upłynął z dniem 19 listopada 2015 roku. Reasumując powyższe rozważania należy zważyć, iż z uwagi na nieuiszczanie czynszu oraz innych należnych opłat, wobec kilkutyśięcznych zaległości, zasadnie doszło do wypowiedzenia umowy najmu lokalu, a ustawowe rygory warunkujące skuteczność tego wypowiedzenia zostały zachowane. To z kolei uzasadnia obowiązek zwrotu przedmiotu najmu.

Z powyższego zatem bezspornie wynika, iż powódka, jako właściciel mogła skorzystać z roszczenia windykacyjnego a pozwani broniąc się przed tym roszczeniem winni byli wykazać, iż przysługuje im tytuł prawny do spornego lokalu.

Pozwani nie udźwignęli ciężaru dowodowego i okoliczności, jakoby zajmowanie przez nich lokalu następuje na podstawie skutecznego wobec właściciela prawa władania rzeczą, nie wykazali.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Konsekwencją uwzględnienia żądania pozwu jest obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 14 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Jak stanowi natomiast art. 14 ust. 3 wskazanej powyżej ustawy, 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. Art. 14 ust. 4 stanowi swoiste ograniczenie kręgu osób, wobec których można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wyłączając z tego kręgu: kobiety w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych 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, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przedmiotowej sprawie Sąd nakazał opróżnienie lokalu przez pozwanych, ustalając, iż pozwanym M. K., P. K., K. K. oraz F. K. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż w lokalu zamieszkuje małoletni F. K., nad którym opiekę sprawuje K. K., wobec czego obligatoryjnym było wobec tych pozwanych przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego. Kierując się również szczególną sytuacją materialną i rodzinną, uprawnienie do lokalu socjalnego Sąd przyznał M. K. i P. K. uwzględniając w szczególności okoliczności, iż pozwana M. K. posiada dochód z tytułu wynagrodzenia o pracę w wysokości około 2.000 zł jednakże ma na utrzymaniu - w prawdzie pełnoletnią już- jednak kontynuującą naukę i nie posiadającą żadnych świadczeń P. K. jak również wspiera kontynuującą naukę K. K. będącą jednocześnie matką małoletniego F. K.. M. K. pobiera również pomoc z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ś. w postaci zasiłku rodzinnego, dodatku do zasiłku rodzinnego, świadczenia wychowawczego oraz pobiera środki z Funduszu Alimentacyjnego na córkę P. K., która wprawdzie jest już osobą pełnoletnią ale nadal się uczy.

Należy również wskazać, iż zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ś. reguluje Uchwała nr XVI/126/2011 Rady Miasta Ś. z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ś.. Zgodnie z treścią § 8 pkt. 3 te same uchwały lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu miasta może zostać wynajęty jako lokal socjalny wnioskodawcy, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu i miesiąc doręczenia wnioskodawcy oferty zawarcia umowy najmu, nie przekracza przy czterech i więcej osobach w gospodarstwie domowych 125% najniższej emerytury, a więc kwoty 1103,20 zł. Uwzględniając dochód uzyskiwany przez pozwaną M. K. w kwocie około 2.000 zł jak również świadczenia socjalne pobierane zarówno przez nią jak również K. K. biorąc pod uwagę, iż we wspólnym gospodarstwie pozostaje również P. K. i małoletni F. K. średni dochód miesięczny na członka rodziny opiewa na kwotę około 807,14 zł.

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

Wobec pozwanych I. G., M. G. (1) i Ł. K. Sąd nie znalazł podstaw do przyznania uprawnień do lokalu socjalnego. Żadna ze wskazanych osób nie spełnia wymagań wskazanych w przywoływanym już powyżej art. 14 ust. 4 ustawy, zaś jako osoby pełnoletnie, które nie są osobami chorymi bądź też niepełnosprawnymi są w ocenie Sądu w stanie poczynić starania by wynająć lokal mieszkalny na wolnym rynku, co mając na względzie Sąd orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku.

W punkcie IV sentencji Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) orzekł

o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu - wobec pozwanych, którym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego- do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie V sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 105 kpc w zw. z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz. 1804). W myśl zasady odpowiedzialności stron procesu za wynik postępowania wynikającej z art. 98 § 1 kpc, strona pozwana jako przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W rozpoznawanej sprawie, wobec uwzględnienia powództwa w całości, pozwani mają obowiązek solidarnie zwrócić koszty procesu stronie powodowej, na które składa się: kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 480 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym.

W punkcie VI sentencji Sąd opierając się na treści art. 333 § 1 pkt. 3 nadał z urzędu wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanych Ł. K. i M. G. (1), wobec których zapadł wyrok zaoczny uwzględniający powództwo.

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)