

Sygn. akt I C 973/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 10 kwietnia 2013r

Sąd Rejonowy w Oleśnicy I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący SSR Aleksandra Sobieska**

**Protokolant Agnieszka Mazur**

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013r w Oleśnicy

sprawy z powództwa **Gminy M. O. – Zakład (...)**  
**w O.**

przeciwko **J. K. (1), P.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. K. (1), P. K. aby opróżnili, opuścili lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą i wydali go stronie powodowej Miastu O. – Zakładowi (...) w O.;

II. ustala, że pozwanym J. K. (1), P. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od Skarbu Państwa na rzecz rpr J. K. (2) kwotę 147,60 zł  
w tym VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu;

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

Z/ - kal 21 dni

10.04.2013r

Sygn. akt I C 973/12

## UZASADNIENIE

Strona powodowa – Miasto G. O. wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanym J. K. (1) oraz małoletniej P. K. wnosząc o nakazanie pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwany J. K. (1) był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 21.01.2005r. W czasie trwania najmu pozwani zalegali z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Strona powodowa stosownie do art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, pismem z dnia 17.06.2011r. uprzedziła pozwanych o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego i wyznaczyła dodatkowy miesięczny termin do zaległych należności. W określonym terminie pozwani nie zapłacili należności. Strona powodowa pismem z dnia 17.08.2011r. wypowiedziała pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30.09.2011r., zakreślając jednocześnie termin przekazania i odbioru lokalu na dzień 3.10.2011r. Strona

powodowa podkreśliła, że pozwani systematycznie zalegali z zapłatą czynszu i innych opłat, w wyznaczonym terminie nie wydali lokalu mieszkalnego i na dzień 14.06.2012r. pozwani w dalszym ciągu posiadają zaległości czynszowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 stycznia 2005r. J. K. (1) zawarł Miastem O. – Zakładem (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego. Przedmiotem umowy pozostawał lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta O., położony w O. przy ul. (...) o pow. użytkowej 25,63 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>, składający się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki wraz z pomieszczeniem przynależnym położonym poza lokalem tj. piwnicą. Prawo do wspólnego zamieszkiwania przewidziano dla córki P. K.. Strony określiły, że z tytułu najmu lokator obowiązany jest uiszczać czynsz oraz opłaty związane z eksploatacją lokalu w łącznej wysokości 279,46 zł. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony. W § 12 umowy postanowiono, że Właściciel może wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnych przyczyn określonych w ust. 3 tego paragrafu, pod rygorem nieważności na piśmie oraz z określeniem przyczyny wypowiedzenia. Ustalono również, że Właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego m.in., 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 najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

(dowód: umowa najmu z dnia 21.01.2005r.– k. 4-6)

Prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 kwietnia 2010r., sygn. akt I Nc 885/10 Sąd Rejonowy w Oleśnicy nakazał pozwanemu J. K. (1), aby zapłacił Miastu O. Zakładowi (...) z/s w O. kwotę 3528,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 31.03.2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 30 zł tytułem kosztów postępowania.

Prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 grudnia 2011r., sygn. akt I Nc 2429/11 Sąd Rejonowy w Oleśnicy nakazał pozwanemu J. K. (1), aby zapłacił Miastu O. Zakładowi (...) z/s w O. kwotę 7611,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25.11.2011r. do dnia zapłaty oraz kwotę 75 zł tytułem kosztów postępowania.

(dowody: nakaz zapłaty z dnia 14.04.2010r. – k. 10;

nakaz zapłaty z dnia 22.12.2011r. – k. 11)

Pismem z dnia 17 czerwca 2011r. strona powodowa skierowała do pozwanego J. K. (1) wezwanie do uregulowania należności w łącznej kwocie 10.420,247 zł, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin, od daty doręczenia pisma oraz informując o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz że brak zapłaty w terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o eksmisję oraz o zapłatę należności. Pismo to doręczone zostało pozwanemu w dniu 21 czerwca 2011r.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011r. strona powodowa wypowiedziała K. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, poczynając od 01.09.2011r. a kończąc z dniem 30.09.2011r., wskazując że podstawą rozwiązania umowy najmu jest zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty należności. Równocześnie strona powodowa wyznaczyła termin odbioru i przekazania lokalu na dzień 03.10.2011r. Ponadto pozwany poinformowany został, że od dnia rozwiązania umowy najmu do czasu opróżnienia lokalu zobligowany będzie do uiszczania opłat: odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100 % należnego czynszu, należności za pobór wody i ścieków, należności za wywóz nieczystości stałych. Pismo to doręczone zostało pozwanemu w dniu 17 sierpnia 2011r.

(dowody: pismo z dnia 17.06.2011r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 7v;

pismo z dnia 17.08.2011r. wraz potwierdzeniami odbioru – k. 9v)

J. K. (1) korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w formie zasiłku stałego oraz zasiłków celowych. W okresie od lutego do marca 2012r. otrzymywał również zasiłek okresowy. P. K. (1) ma opłacane obiady w stołówce szkolnej.

(dowód: pismo z dnia 02.10.2010r. – k. 25)

P. K. (1) cierpi na przewlekłe dolegliwości nefrologiczne. Związane są z tym częste hospitalizacje i konieczność długotrwałego leczenia farmakologicznego i dietetycznego w warunkach domowych. P. K. (1) wymaga bardzo dobrych warunków socjalno-bytowych oraz ograniczać przebywanie w większych skupiskach ludzi. Orzeczeniem z dnia 13 listopada 2012r. (...) d/s orzekania o Niepełnosprawności postanowił zaliczyć P. K. do osób niepełnosprawnych na okres do 31.12.2013r., stwierdzając że dziecko wymaga całkowitej lub częściowej opieki lub pomocy w zaspokajaniu podstawowych potrzeb życiowych.

J. K. (1) choruje na gruźlicę. Orzeczeniem z dnia 16 kwietnia 2012r. (...) d/s orzekania o Niepełnosprawności postanowił zaliczyć J. K. (1) do osób o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności na okres do 31.12.2014r., stwierdzając że wymaga zatrudnienia w warunkach pracy chronionej. J. K. (1) utrzymuje się z alimentów w kwocie 500 zł oraz zasiłku rodzinnego w kwocie 90 zł. Wydaje rocznie na leczenie córki kwotę 3000 zł.

(dowody: zaświadczenie z dnia 12.03.2013r.; k. 53;

orzeczenie z dnia 13.11.2012r., - 54;

orzeczenie z dnia 16.04.2012r. – k. 53;

przesłuchanie pozwanego J. K. – k. 56)

Pozwany J. K. (1) pomimo wezwania nie wydał Miastu O. lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) i nadal w nim zamieszkuje wraz z córką.

(bezsporne)

### **Sąd zważył:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazując podstawę materialnoprawną wytoczonego powództwa należy odnieść się do treści przepisu art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż 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 przepisie tym określone zostały przesłanki roszczenia windykacyjnego właściciela (roszczenia o wydanie rzeczy). Rolą Sądu jest ustalenie w toku postępowania dowodowego, czy wszystkie wymienione w powołanym przepisie przesłanki tj. czy strona powodowa jest właścicielem spornego lokalu, czy pozwani faktycznie władają tym lokalem i czy pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, zostały spełnione, a w związku z czym, czy powództwo zasługuje na uwzględnienie. Dokonane w niniejszym postępowaniu ustalenia faktyczne Sąd poczynił w oparciu o dowody z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, nie zostały one przez pozwanego zakwestionowane.

Okoliczność, iż strona powodowa jest właścicielem lokalu położonego przy ul. (...) w O. jest okolicznością bezsporną. Strona powodowa wykazała również, że pozwany zajmuje aktualnie przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. W toku postępowania wykazane zostało, że zaistniały ustawowe przesłanki dla wypowiedzenia J. K. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego, która zawarta została w dniu 21 stycznia 2005r., co związane było z faktem nie uiszczenia opłat za

używanie lokalu za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności. Pozwany nie uregulował zadłużenia, pomimo że było ono stwierdzone tytułami wykonawczym w postaci nakazów zapłaty tut. Sądu z dnia 14 kwietnia 2010r. oraz 22 grudnia 2011r. oraz pomimo wezwania z wyznaczeniem dodatkowego terminu z zagrożeniem wypowiedzeniem umowy. Skoro dokonane wypowiedzenie związane było z faktem długotrwałego zalegania przez pozwanego z uiszczaniem opłat za używanie lokalu co potwierdzone było wydanym przeciwko pozwanemu nakazów zapłaty, to uznać należy, że odpowiadało ono prawu. Wypowiedzenie nastąpiło w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. Nr 71, poz. 733. Zgodnie z powołanym przepisem, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić, 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. Zgodnie z dowodami przedstawionymi przez stronę powodową zachowała ona wszelkie wymogi formalne niezbędne dla skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Tym samym uznać należało, że pozwany od 1 października 2011r. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i że nie przysługuje mu do niego tytuł prawny, który mógłby przeciwstawić prawu właściciela. Ponadto pozwany nie kwestionował okoliczności, że umowa najmu została rozwiązana. Wskazał, że prowadzi rozmowy w celu podpisania nowej umowy najmu, jednakże na dzień zamknięcia rozprawy taka umowa nie została jeszcze zawarta.

W takim stanie rzeczy żądanie strony powodowej zawarte w petitum pozwu z dnia 6 sierpnia 2012r. w pełni zasługiwało na uwzględnienie, a w związku z czym Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Dodatkowo podkreślić należy, iż Sąd orzekając o obowiązku opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu, zgodnie z przepisem art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz.U. z dnia 10 lipca 2001r. Nr. 71, poz. 733, z poen. Zm.) nakłada na sąd obowiązek badania z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, czy też brak ku temu przesłanek (ust. 3) oraz orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (ust. 1). Pozwany stwierdził, że zachodzą przesłanki dla orzeczenia o przyznaniu mu lokalu socjalnego oraz iż chciałby aby w wyroku zawarte było stwierdzenie, że lokal socjalny powinien spełniać wymogi związane ze stopniem niepełnosprawności jego i córki. W pełni zgodzić się należało z pozwanym, że w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki dla orzeczenia o istnieniu uprawnienia do lokalu socjalnego. W myśl art. 14 ust 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 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.<sup>2)</sup>) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Co było poza sporem pozwana P. K. (2) jest osobą małoletnią, a jej opiekunem prawnym i faktycznym pozostaje ojciec J. K. (1). Ponadto zarówno P. K. (1) jak i J. K. (1) decyzjami (...) d/s Orzekania o Niepełnosprawności zaliczeni zostali do osób niepełnosprawnych. Tym samym Sąd nie mógł orzec o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego, jednakże zdaniem Sądu, wbrew stanowisku pozwanego, Sąd nie mógł w żaden sposób określać warunków, jakie taki lokal powinien spełniać. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wprost stwierdzają, że Sąd decyduje jedynie o uprawnieniu lub braku uprawnienia do lokalu socjalnego po stronie pozwanego. Szczegółowe kryteria, jakie muszą spełniać lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a zatem również lokale socjalne określone są natomiast w drodze uchwały Rady Gminy, a zatem odpowiedniego aktu prawa miejscowego. Ponadto zawarcie w wyroku dodatkowego zastrzeżenia o charakterze nieostrym, a zatem stwierdzenia, że lokal socjalny ma uwzględniać stopień niepełnosprawności pozwanych mogłoby prowadzić do niemożności wykonania tego wyroku i potencjalnej możliwości zwracania się przez strony o jego wykładnię. Tymczasem Sąd nie mógłby dokonać takiej wykładni albowiem nie prowadził i w ocenie Sądu nie mógł prowadzić szczegółowego postępowania dowodowego, pod kątem, jakie konkretnie warunki względem pozwanych taki lokal powinien spełniać. Te konkretne warunki powinny określać co najmniej powierzchnię takiego lokalu, szczegółowe warunki co do jego stanu technicznego, liczby izb, itp. Wymagałoby to zatem posiadania wiedzy, jakimi faktycznie lokalami Gmina dysponuje, a takiej wiedzy Sąd nie posiada i nie może posiadać albowiem stan zasobu i jego aktualne rozdysponowanie jest okolicznością niezwykle

zmienną. Sąd nie może natomiast nakładać na Gminę obowiązku dostosowania lokalu do potrzeb pozwanych. W tych okolicznościach Sąd, na podstawie art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego orzekł jak w punkcie II wyroku uwzględniając, że przepis art. 14 ust. 6 w/w ustawy przewiduje, że orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu o czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie w punkcie III niniejszego wyroku Sąd wydał w oparciu o uregulowania § 2 ust. 1, 2 i 3 w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Orzeczenie w pkt IV wyroku Sąd oparł o treści przepisu art. 102 k.p.c., zgodnie z treścią którego w wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej jedynie część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zdaniem Sądu sytuacja taka zachodziła w niniejszej sprawie albowiem mając na względzie szczególnie trudną sytuacją majątkową i zdrowotną pozwanych. Sąd uwzględnił zatem fakt, że powstanie zadłużenia, a w efekcie zaistnienie przesłanek dla orzeczenia eksmisji związane było z zachorowaniem pozwanych, czyli w istocie przesłanką życiową niezależną od samej strony.

Mając powyższe na uwadze na podstawie wyżej powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie:

1. odnotować
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda
3. kal. 14 dni.

12.04.2013r.