

Sygnatura akt I C 2477/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 01-03-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Lucyna Mikołajczak**

**Protokolant: Beata Kocot**

po rozpoznaniu w dniu 01-03-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Gminy J. Z.**

przeciwko **T. Z., Z. Z. (1)**

**- o eksmisję**

- I. nakazuje pozwanym T. Z., Z. Z. (1), aby wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie J. – Zakładowi (...) w J. lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ulicy (...),
- II. przyznaje pozwanemu Z. Z. (1) prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
- III. orzeka o braku uprawnienia pozwanej T. Z. do otrzymania lokalu socjalnego;
- IV. nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu przez pozwanego Z. Z. (1) do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- V. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej solidarnie kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

I C 2477/12

## UZASADNIENIE

Powód Gmina J. Zakład (...) wniosła o nakazanie pozwanym T. Z. i Z. Z. (1) aby opuścili wraz z rzeczami do nich należącymi i opróżnili z osób ich prawa reprezentujących lokal nr (...), położony przy ul. (...) w J. i wydali przedmiotowy lokal stronie powodowej .

Powódka wniosła nadto o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu pozwu wskazano , iż pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu . Zalegają z zapłatą czynszu co dało podstawę do wypowiedzenia stosunku najmu pismem z dnia 17.02.2011r. .

Powódka wskazała nadto , iż pozwani wezwani do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie uczyni tego dotychczas .

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew na piśmie , mimo zobowiązania zawartego w zarządzeniu z dnia 13.12.2012r. . Na rozprawie w dniu 01.03.2013r. wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc , iż spłacają zadłużenie na podstawie porozumienia zawartego z Zakładem (...) w dniu 13.02.2013r. .

Pełnomocnik strony powodowej nie wyraził zgody na zawieszenie postępowania mimo zawartego porozumienia, które pozwani złożyli do akt sprawy / k. 36 akt /.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Pozwana T. Z. użytkowała lokal mieszkalny nr (...), położony w J. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 01.04.1996r. . Z tego też tytułu była zobowiązana do opłacania czynszu według obowiązującej stawki czynszu oraz do ponoszenia kosztów związanych z zajmowanym lokalem . Pozwana lokal ten zajmowała wraz z bratem Z. Z. (1) .

Dowód : umowa najmu z dnia 01.04.1996r. k. 12-15akt , pismo (...) z dnia 19.10.2012r, k. 11 akt

Ze względu na zaległości w zapłacie czynszu przekraczające trzy pełne okresy płatności pismem z dnia 15.12.2010r. uprzedzono pozwaną T. Z. o zamiarze wypowiedzenia najmu , wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin do spłaty zadłużenia, które w dacie sporządzenia pisma wynosiło 3.488,67 zł .

Dowód : upomnienie z dnia 15.12.2010r. k. 16 akt, zestawienie salda płatnika k. 19 akt ;

Pismem z dnia 17.02.2011r. wypowiedziano najem przedmiotowego lokalu , wskazując jako podstawę wypowiedzenia art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

Powyższe pismo doręczono pozwanej w dniu 22.02.2011r. .

Dowód : wypowiedzenie z dnia 17.02.2011r. wraz z dowodem doręczenia k. 17-18 akt;

Sąd zważył co następuje :

Powód swoje roszczenie wywodzi w oparciu o przepis art. 222 § 1 kc, stanowiący, iż 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.

Do przedmiotowego sporu mają przy tym zastosowania regulacje zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zm.) , albowiem pozwani spełniają wymogi zawarte w art. 2 ust. 1 pkt 1 wskazanej ustawy (por. art. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy).

Jak wynika z niespornych ustaleń faktycznych pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Pozwana T. Z. utraciła ten tytuł na skutek uzasadnionego wypowiedzenia najmu . Pozwana w niniejszym procesie nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia.

Reasumując, wobec braku uprawnienia pozwanych do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, roszczenie powodowej gminy o wydanie lokalu znajduje swoje oparcie w treści wskazanego art. 222 § 1 kc.

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu pozwanych biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1) kobiety w ciąży,

2) 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.2))(19) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd uznał , iż brak przesłanek do przyznania lokalu socjalnego pozwanej T. Z. , albowiem nie spełnia ona żadnej z przesłanek wskazanych w art. 14 powołanej ustawy .

Sąd przyznał pozwanemu Z. Z. (2) prawo do lokalu socjalnego z uwagi na wykazanie przez niego ustawowej przesłanki do jego otrzymania, wskazanej w art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733). Zgodnie z zaświadczeniem złożonym na rozprawie w dniu 01.03.2013r. ustalono , iż pozwany posiada status osoby bezrobotnej oraz , że stan ten trwa od 09.06.2010r. / zaświadczenie z PUP k. 35 akt /.

Nakazanie wstrzymania wykonania eksmisji wobec pozwanego Z. Z. (1) znajduje swe uzasadnienie w art. 14 ust. 6 ustawy.

Mając powyższe na uwadze i na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku .

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na podstawie art. 98 § 1 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.