

Sygnatura akt I C 2488/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 09-05-2013 r.

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

Przewodniczący:SSR Paweł Siwek

Protokolant:Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 09-05-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa Gminy J. - Zakładu (...) w J.

przeciwko E. Z., D. Z., P. P. (1), małoletniemu P. P. (2), małoletniej M. Z.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. Z., D. Z., P. P. (1), małoletniemu P. P. (2), małoletniej M. Z., 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 pozwanym prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. zasądza solidarnie od pozwanych E. Z. i D. Z. na rzecz strony powodowej kwotę 320zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

V. nie obciążą P. P. (1) oraz małoletnich P. P. (2) i M. Z. kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 2488/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 grudnia 2012 r. strona powodowa Gmina J. – Zakład (...) w J. domagała się nakazania pozwanym E. Z., D. Z., P. P. (1), małoletniemu P. P. (2) i małoletniej M. Z. aby opuścili wraz z rzeczami do nich należącymi i opróżnili z osób i rzeczy ich prawa reprezentujące lokal nr (...) przy ul. (...) w J. oraz wydali przedmiotowy lokal stronie powodowej.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, iż pozwana Z. E. użytkowała lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...) na podstawie umowy zawartej z powodem. Wraz z pozwaną zamieszkiwał pełnoletni D. Z. i z tego tytułu zobowiązani byli do uiszczania czynszu według obowiązującej stawki, a także do ponoszenia opłat związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym. W przedmiotowym lokalu wraz z pozwanymi zamieszkują P. P. (1), oraz małoletni P. P. (2) i M. Z..

Pismem z dnia 26 marca 2010 r. strona powoda wezwała pozwanych do zapłaty ciążyących na lokalu zaległości, wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości. Z uwagi na bezskuteczność w/w pisma strona powodowa pismem z dnia 24 maja 2010 r. wypowiedziała pozwanym umowę najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 30 czerwca 2010 r., a termin przekazania spornego lokalu został wyznaczony na dzień 05 lipca 2010 r.

Strona powodowa ponownie pismem z dnia 08 grudnia 2010 r. wezwała pozwanych do zapłaty ciężących na lokali zaległości wyznaczając im dodatkowy termin, jednakże pozwani do chwili obecnej nie uregulowali zadłużenia, jak również nie przekazali przedmiotowego lokalu stronie powodowej.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 02 lipca 2009 r. pomiędzy E. P. (obecnie Z.) a Gminą J. reprezentowaną przez Zakład (...) w J. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w J..

Czynsz i opłaty miesięczne na dzień zawarcia umowy miały wynosić 250,46 zł.

(Dowód: - umowa najmu z dnia 02.07.2009 r. k. 13 – 18

- aneks z dnia 29.10.2009 r. k. 19

- odpis skrócony aktu małżeństwa k. 20)

Pismem z dnia 26 marca 2010 r. Gmina J. reprezentowana przez Zakład (...) w J. wezwała E. Z. do zapłaty czynszu i opłat w kwocie 1.699,88 zł wraz z odsetkami w wysokości 71,94 zł, wyznaczając termin miesięczny do zapłaty zaległych i bieżących należności, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

(Dowód: - wezwanie z dnia 26.03.2010 r. k. 21)

Pismem z dnia 24 maja 2010 r. Gmina J. reprezentowana przez Zakład (...) w J. wypowiedziała E. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) J., ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2010 r.

(Dowód: - pismo z dnia 24.05.2010 r. k. 22)

Wraz z E. Z. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w J. zajmują D. Z. (mąż E. Z.), P. P. (1) (pełnoletni syn E. Z.), małoletni P. P. (2) (syn E. Z.) oraz małoletnia M. Z. (córka E. Z. i D. Z.).

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- notatka z dnia 09.11.2012 r.

- odpis skrócony aktu małżeństwa k. 20)

Zadłużenie E. Z., D. Z., P. P. (1), małoletniego P. P. (2) oraz małoletniej M. Z. z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w J. na październik 2012 r. wynosiło 12.429,79 zł.

(Dowód: - zestawienie sald płatnika k. 24)

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z 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 ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że na dzień wydania wyroku pozwany nie przysługiwało w stosunku do strony powodowej Gminy J. skuteczne prawo do władania lokalem mieszkalnym przy ul. (...) w J..

Trzeba było bowiem zauważyć, iż wprawdzie w dniu 02 lipca 2009 r. pozwana E. Z. zawarła z Gminą J. umowę najmu przedmiotowego lokalu, jednakże umowa ta została przez stronę powodową skutecznie wypowiedziana, z zachowaniem ustawowego trybu.

W tym zakresie należało wskazać, iż zgodnie z art.11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Na mocy zaś ust. 2 pkt 2 tego artykułu właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, 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.

Uwzględniając powyższe przepisy trzeba było zważyć, że bezspornym było w sprawie, iż na dzień 26 marca 2010 r. pozwana E. Z. jako główny najemca pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za ponad trzy pełne okresy płatności.

Strona powodowa przedłożyła pismo z dnia 26 marca 2010 r. z którego wynikało, że pozwana E. Z. została wezwana do zapłaty czynszu i opłat w kwocie 1.699,88 zł wraz z odsetkami w wysokości 71,94 zł i że został jej wyznaczony miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Zostało również przedłożone przez stronę powodową pismo z dnia 24 maja 2010 r. z którego wynika, że po upływie wspomnianego miesięcznego terminu wypowiedział E. Z. umowę najmu ze skutkiem prawnym na koniec następnego miesiąca, tj. ze skutkiem prawnym na dzień 30 czerwca 2010 r. W piśmie tym została wskazana przyczyna wypowiedzenia.

I dlatego trzeba było uznać, że umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w J. z dnia 02 lipca 2009 r. została skutecznie wypowiedziana pozwanej E. Z., co odniosło skutek również wobec pozostałych pozwanych, jako wywodzących swoje prawo do tego lokalu właśnie od E. Z..

W konsekwencji skoro pozwanym nie przysługiwało prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, strona powodowa mogła skutecznie domagać się jego wydania.

Odnośnie prawa do lokalu socjalnego, to jak stanowi art. 14 w/w ustawy, 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 powyższym uprawnieniu, 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 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. Nr 64, poz. 593) 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.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W rozpatrywanej sprawie nie budziło wątpliwości, iż lokal przy ul. (...) w J. zamieszkują małoletni P. P. (2), nad którym sprawuje opiekę i wspólnie z nim zamieszkuje pozwana E. Z. oraz małoletnia M. Z., nad którą sprawują opiekę i wspólnie z nią zamieszkują pozwana E. Z. i pozwany D. Z..

A zatem wszystkim tym osobom przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Prawo do lokalu socjalnego przysługuje również P. P. (1). Wprawdzie jest on osobą pełnoletnią i nie spełnia żadnej z przesłanki o której mowa w cytowanych powyżej pkt 1- 6. To jednak Sąd Rejonowy zważył, że dopiero w tym roku (parę dni przez rozprawą) ukończył on 18 lat, zamieszkuje wraz z pozostałymi pozwanymi w przedmiotowym lokalu i z racji posiadanego czasu (obecnie nie pracuje i nie uczy się) zajmuje się małoletnią M. Z.. Dlatego też, w ocenie tutejszego Sądu, zasady współżycia społecznego wymagały, aby również jemu przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Dlatego też wszystkim pozwanym zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego, z jednoczesnym wydaniem nakazu wstrzymania opróżnienia lokalu przy ul. (...) w J. do czasu złożenia pozwanym przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata lub radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty te, w przypadku strony powodowej, złożyła się opłata sądowa 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 120 zł (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).

Od obowiązku zapłaty powyższej kwoty zostali w oparciu o art. 102 k.p.c. zwolnieni małoletni. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, w niniejszym składzie, stoi bowiem na stanowisku iż w sprawach o eksmisję stanowiłoby rażące przekroczenie zasad współżycia społecznego obciążanie małoletnich kosztami postępowania, w sytuacji kiedy to za istniejący stan rzeczy odpowiedzialność (nie zawsze zresztą zawnioną), ponoszą ich opiekunowie prawni lub faktyczni.

Zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów procesu został również P. P. (1). Odnośnie niego tutejszy Sąd wziął pod uwagę, że pozwany stał się pełnoletni parę dni przed rozprawą. Tym samym również on nie mógł ponosić odpowiedzialności za zaistniałe okoliczności.