

Sygn. akt: I C 708/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Jarocinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Tyrakowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Anna Wlazik

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 r. w Jarocinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko

B. W.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej B. W. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi Gminie J. lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...)
2. przyznaje pozwanej B. W. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanej przez Gminę J. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego
3. zasądza od pozwanej B. W. na rzecz powoda Gminy J. kwotę 200,00 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 120,00 zł (sto dwadzieścia złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

SSR Magdalena Tyrakowska

Sygn. akt I C 708/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 maja 2015r. powód Gmina J. wniósł o nakazanie pozwanej B. W., aby opuściła, opróżniła i wydała powodce lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...). W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwana bezumownie korzysta z lokalu mieszkalnego należącego do powoda. Ze względu na zwłokę w zapłacie czynszu oraz innych opłat za zajmowany lokal, pismem z dnia 19 sierpnia 2014r. powód wypowiedział wiążącą strony umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2014r. jednocześnie wzywając pozwaną do uregulowania zaległości oraz opróżnienia i opuszczenia lokalu. Pozwana nie opuściła zajmowanego lokalu mieszkalnego i nie uregulowała zaległej należności (k.2-5).

Pozwana B. W. na rozprawie dnia 22 grudnia 2015r. wniosła o pozostawienie jej w dotychczasowym lokalu socjalnym (k.46).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana B. W. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...). W związku z powyższym była obowiązana ponosić na rzecz wynajmującego należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

(dowód: umowa najmu z dnia 29.10.2010r. k.7-8, zeznania pozwanej B. W.

00:03:44- 00:11:03)

Pismem z dnia 18 września 2012r. powódka poinformowała pozwaną, iż zaległość z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal socjalny osiągnęła na dzień 31 sierpnia 2012r. kwotę 1020,37zł. W piśmie wyznaczono pozwanej dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych należności oraz poinformowano, iż w przypadku niewywiązania się z obowiązku powódka wypowie stosunek najmu, co może skutkować koniecznością wystąpienia do Sądu z pozwem o eksmisję. Na koniec lipca 2014r. zadłużenie pozwanej powiększyło się do kwoty 1256,77zł. Pismem z dnia 19 sierpnia 2014r., doręczonym pozwanej dnia 21.08.2014r. (przesyłka awizowana), powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego, wskazując jako przyczynę pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych opłat za zajmowany lokal. Powódka wezwała jednocześnie pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu i poinformowała, że w przypadku nie opuszczenia lokalu pozwana będzie zobowiązana do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 100% czynszu.

(dowód: pismo powódki z dnia 18.09.12r. wraz z potwierdzeniem nadania k.17-18,

wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k.19-21, analiza

konta lokatora k.22, upoważnienie dla D. F. k.41)

Pozwana B. W. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych od 26 kwietnia 2012r. Nie korzystała w okresie ostatnich 12 miesięcy ze świadczeń z opieki społecznej. Jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony w Zespole Szkół Nr (...) w J., na stanowisku sprzątaczkii. Osiąga wynagrodzenie minimalne, w wysokości 1260,00zł - po potrąceniach komorniczych. Nie ma nikogo na utrzymaniu, sypła długi syna. Dojeżdża do pracy rowerem. Lokal socjalny, który dotychczas zajmuje składa się z jednego pomieszczenia o powierzchni 18,48m<sup>2</sup>, jest wyposażony jedynie w instalację elektryczną, wodę i ogrzewanie. Łazienka jest wspólna, na korytarzu.

(dowód: zaświadczenie PUP w J. z dnia 24.11.2015r. k.42, informacja

MGOPS w J. z dnia 23.11.2015r. k.39, zeznania pozwanej B. W.

00:03:44- 00:11:03)

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 659§ 1 k.c. świadczeniem, które obciąża najemcę jest zapłata wynajmującemu umówionego czynszu. Oprócz obowiązku zapłaty czynszu, pozwaną obciążał również obowiązek uiszczania tzw. opłat niezależnych od właściciela wymienionych w art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) - dalej u.o.p.l. Pozwana dopuściła do powstania zaległości w opłatach w wysokości wskazanej w piśmie powódki z dnia 18 września 2012r. W odniesieniu do żądania eksmisji należy odwołać się do treści 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 ze zm.) - dalej u.o.p.l., który upoważnia wynajmującego do wypowiedzenia stosunku prawnego nie później niż 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. Przy tym w myśl art. 11 ust. 1 u.o.p.l., wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Poczynione ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, że powódka zachowała wszelkie rygory określone w art. 11 ust. 1 i 2 u.o.p.l., zatem dokonane wypowiedzenie umowy należy uznać za skuteczne. Dokonana przez pozwaną we wrześniu 2015r. wpłata kwoty 1500,00zł nastąpiła już po wypowiedzeniu i nie może podważyć jego skuteczności.

Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczął się dnia 31 sierpnia 2014r. i zakończył w dniu 30 września 2014r. W związku z powyższym poczynając od dnia 1 października 2014r. pozwana zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 675§1 k.c. orzeczono jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Z uwagi na fakt, że pozwana była wcześniej uprawniona w oparciu o stosunek najmu do zajmowania lokalu, którego dotyczy orzeczenie eksmisyjne, miała więc status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Tytułem takim jest także umowa o odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas określony. W związku z tym należało rozważyć uprawnienie pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego (por. wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2013r. III CZP 11/13).

Art. 14 ust. 3 u.o.p.l. stanowi, iż Sąd orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Instytucja lokalu socjalnego jest formą pomocy publicznej świadczonej osobom nieporadnym, znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji majątkowej.

Pozwana B. W. utrzymuje się z minimalnego wynagrodzenia za pracę, posiada obciążenia komornicze, spłaca długi syna. Nie posiada innych źródeł dochodu. Nie ma nikogo na utrzymaniu, mieszka sama. Otrzymywane wynagrodzenie nie pozwoli jej na wynajęcie lokalu na wolnym rynku i utrzymanie go, bowiem ceny wynajmu kształtują się na poziomie minimum 600,00zł miesięcznie. Powyższe okoliczności przemawiają za przyznaniem pozwanej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Wobec powyższego należało orzec jak w pkt 2 sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§ 1 i 3 k.p.c. Na koszty, których zwrot należy się powodowi jako wygrywającemu sprawę, składa się opłata od pozwu w wysokości 200,00zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone przy zastosowaniu stawek określonych w §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 (Dz.U. z 2013r. poz. 490), a także 17,00zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

/-/ M.Tyrakowska