

Sygnatura akt I C 147/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wałbrzych, dnia 7 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Ejsmont

Protokolant: st. sekr. sad. Anna Mazur

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2014 r. w Wałbrzychu

sprawy z powództwa (...) Spółka z o.o. w W.

przeciwko J. B., E. B.

przy interwencji ubocznej Gminy W.

- opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym E. B. i J. B., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej (...) Spółka z o.o. w W. lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych wskazanych w punkcie I - ym do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania niniejszego wyroku w punkcie I - ym do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę W.;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 147/14

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w W. wniosła pozew przeciwko J. B. i E. B.. Zażądała w nim nakazania pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że strony łączyła umowa najmu wskazanego wyżej lokalu. Strona powodowa skutecznie wypowiedziała tę umowę i wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu. Pozwani nie spełnili tego żądania.

[k. 1 – 2]

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o orzeczenie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego i nakazanie wstrzymania opróżnienia lokalu do czasu złożenia im przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Przyznali, że zalegają z opłatami za czynsz na rzecz strony powodowej. Podnieśli, że są osobami bezrobotnymi. Nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu i znajdują się w ciężkiej sytuacji majątkowej.

[k. 42 – 43]

W toku procesu Gmina W. złożyła oświadczenie o wstąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Wniosła o uwzględnienie powództwa i orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

[k. 53 - 54]

W toku procesu strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu. Wskazała, że zadłużenie pozwanych narasta od 2011 roku. Wskazała też, że na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie winien znaleźć art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2005.31.266, ze zm.), zwanej dalej ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. Pozwani nie płacąc czynszu wykroczyli w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Nadto, pozwani zarejestrowali się w Powiatowym Urzędzie Pracy w W. w terminach wskazujących na fakt, że działanie to podyktowane było wolą uzyskania statusu bezrobotnego na potrzeby sprawy eksmisyjnej.

[k. 60 – 61]

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 21 lipca 2009 r. doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy (...) sp. z o.o. w W. a J. B. i E. B.. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny położony w W. przy ul (...).

Dowód: umowa najmu z dnia 21 lipca 2009 r. k. 16 – 19

Pismami z dnia 23 września 2011 r., 16 listopada 2011 r., 8 kwietnia 2013 r. (...) sp. z o.o. w W. wzywało J. B. do zapłaty zadłużenia z tytułu czynszu w wysokości odpowiednio 2.432,20 zł, 2.965,35 zł i 5.100,99 zł. W każdym z tych pism informowano pozwanego, że brak spłaty zadłużenia w terminie miesiąca skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu łączącej strony.

Dowód: pisma strony powodowej k. 20, 22, 24

Pismem z dnia 28 czerwca 2013 r. (...) sp. z o.o. w W. wypowiedziało J. B. wskazaną wyżej umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia. Jako podstawę tej czynności wskazano zadłużenie z tytułu czynszu w wysokości 5.920,41 zł.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia. k. 26

J. B. jest osobą bezrobotną, zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w W., bez prawa do zasiłku od dnia 31 października 2013 r.

K. B. jest osobą bezrobotną, zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w W., bez prawa do zasiłku od dnia 7 lutego 2014 r.

Dowód: zaświadczenia Powiatowego Urzędu Pracy w W. k. 47 – 48

Pierwszą umowę najmu dotyczącą wskazanego wyżej lokalu J. B. (uprzednio J. F.) zawarł z (...) sp. z o.o. w W. w 2006 r. Do czasu zawarcia umowy najmu w 2009 roku spłacił zadłużenie obciążające poprzedniego najemcę w wysokości 10.000 zł. Przeprowadził remont przedmiotowego lokalu, wymienił tam okna, drzwi wejściowe i położył na podłodze kafelki. W latach 2009 – 2013 J. B. utrzymywał się z prac dorywczych z dochodem miesięcznym około 300 – 500 zł miesięcznie. W lokalu, którego dotyczy pozew nie były podejmowane interwencje policji w związku z zachowaniem pozwanych, nie było też skarg na te osoby ze strony innych mieszkańców budynku.

Dowód: zeznania pozwanego k. 67

protokół z zebrania komisji mieszkaniowej k. 64

### **Sąd zważył, co następuje:**

powództwo jest zasadne.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że strony niniejszego procesu łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 21 lipca 2009 r. Umowa ta została skutecznie wypowiedziana przez stronę powodową, po uprzednim wezwaniu pozwanych do spłaty zadłużenia czynszowego w terminie miesięcznym. Strona powodowa spełniła zatem przesłanki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

Okoliczności powyższe ustalono w oparciu o umowę najmu z dnia 21 lipca 2009 r., przywołane w stanie faktycznym niniejszego uzasadnienia wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu z dnia 28 czerwca 2013 r.

W tej sytuacji strona powodowa mogła się skutecznie domagać od pozwanych wydania jej lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...). Podstawę prawną tego żądania stanowił art. 222 § 1 k.c. Strona powodowa jest właścicielem lokalu, zaś pozwany - w związku z wypowiedzeniem umowy najmu - nie przysługiwało skuteczne w stosunku do strony powodowej uprawnienie do władania tymże lokalem.

Jednocześnie Sąd uznał, że ziszczyły się przesłanki przyznania pozwany uprawnienia do lokalu socjalnego. Poza sporem pozostaje fakt, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Byli oni bowiem najemcami wskazanego w pozwie lokalu. Oboje pozwani mają status bezrobotnych, co z mocy art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. pociąga za sobą obligatoryjne przyznanie tymże osobom uprawnienia do lokalu socjalnego. Niezależnie jednak od unormowania z art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. wskazać należy, że dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu przemawia za przyznaniem im analizowanego tu uprawnienia. Pozwani spłacili zadłużenie w kwocie 10.000 zł obciążające poprzedniego najemcę tego lokalu i przeprowadzili remont tego lokalu. Nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności wskazujące, by korzystali z lokalu w sposób niewłaściwy, niszczyli go, bądź powodowali interwencje Policji.

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd nie podziela poglądu strony powodowej, że pozwani nie płacąc czynszu dopuścili się „wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu” w rozumieniu art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Ustawa ta odrębnie reguluje wypowiedzenie przez właściciela umowy najmu na skutek powstania zaległości czynszowych (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.) oraz na skutek „wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu” (art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.). Co więcej, sam fakt wykraczania przeciw porządkowi domowemu nie jest wystarczający do wypowiedzenia umowy najmu. Dla tego celu konieczne jest nadto pisemne upomnienie wystosowanie przez właściciela oraz spowodowanie przez owo wykraczanie korzystania z innych lokali w budynku uciążliwym. Na gruncie mniejszej sprawy godzi się zauważyć, że strona powodowa nie wskazała, a tym bardziej nie udowodniła, by upominała pisemnie pozwanych, iż korzystają z zajmowanego przez siebie lokalu w sposób wykraczający przeciwko porządkowi domowemu. Strona powodowa nie podnosiła też by zachowanie pozwanych czyniło korzystnie z innych lokali uciążliwym.

Uwzględniając powyższe okoliczności orzeczono jak w pkt II, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. jak w pkt III.

Orzeczenie w pkt IV oparto na art. 102 k.p.c. Sąd uwzględnił przy tym zarówno ciężką sytuację materialną pozwanych, będących osobami bezrobotnymi, jak i fakt, że pozwani należycie dbali o wynajęty im lokal, przeprowadzili w nim remont, a także spłacili zadłużenie obciążające poprzedniego najemcę.