

*Sygn. akt I C 12/17*

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2017 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K.- (...) w K.**

przeciwko **M. G. i B. G.**

### **o eksmisję**

1. nakazuje pozwanym M. G. i B. G., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
2. przyznaje pozwanym M. G. i B. G. uprawnienie do wspólnego lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym M. G. i B. G. przez Gminę K. oferty zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanych M. G. i B. G. solidarnie na rzecz powoda Gminy K.- (...) w K. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

*Sygn. akt I C 12/17*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04.01.2017 r. Gmina K.- (...) w K., wystąpiła z żądaniem nakazania pozwanym B. G. i M. G. opuszczenia i opróżniania oraz wydania lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko Gmina K.- (...) w K. wskazała, iż najemcą lokalu socjalnego położonego w K. przy ulicy (...) był M. G.. Umowa najmu w/w lokalu została zawarta w dniu 30.01.2007 r. na czas określony do dnia 29.01.2008 r. Przedmiotowa umowa przestała wiązać strony, natomiast pozwani nie uzyskali zgody na ponowne nawiązanie najmu. Powód pismem z dnia 15.02.2016 r. wezwał pozwanych do dobrowolnego uregulowania zaległości, co stanowi spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 187§1 pkt 3 kpc, jednak pozwani nie wywiązują się z zawartych ustaleń. Pozwanych nie wiąże z powodem żadna umowa najmu, zajmują i używają lokal socjalny bez tytułu prawnego. Pomimo wezwania do dobrowolnego zdania lokalu, pozwani nie opuścili i nie wydali mieszkania powodowi.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew, jak również nie stawili się na wyznaczonym terminie rozprawy, mimo prawidłowego zawiadomienia.

Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2017 r. sąd wydał wyrok zaoczny w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30.01.2007 r. pomiędzy powodem, jako wynajmującym, a M. G., jako najemcą, doszło do zawarcia, umowy najmu lokalu socjalnego położonego w K. przy ulicy (...), składającego się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z w.c. o łącznej powierzchni użytkowej 34,73 m<sup>2</sup> i mieszkalnej – 19,87 m<sup>2</sup>. Na mocy przedmiotowej umowy M. G. zobowiązany był, od daty podpisania umowy, uiszczać wynajmującemu czynsz i opłaty zaliczkowe, z góry, do 10 dnia każdego miesiąca. Postanowienia umowy nałożyły na pozwanego obowiązek zwrotu, po rozwiązaniu stosunku najmu, spornego lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Poza głównym najemcą, prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, uzyskała również żona najemcy - Pani B. G.. Umowa najmu miała charakter czasowy i obowiązywała od dnia 30.01.2007 r. do dnia 29.01.2008 r. Pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego po jej wygaśnięciu i zajmują go do chwili obecnej. Wniosek M. G. o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego został załatwiony odmownie.

**(dowód:**

- zgoda na przedłużenie umowy najmu z dnia 29.01.2007 r. – k.4
- umowa najmu z dnia 30.01.2007 r. – k.5-6,
- pisma powoda z dnia 07.12.2011 r., 19.03.2015 r., 15.02.2016 r.26.09.2016 r., – k.7, 9, 11, 12,
- pismo pozwanego do powoda – k.10,
- pismo Wydziału (...)Urzędu Miasta w K. z dnia 19.12.2013 r. – k.8.

W przedmiotowym lokalu, aktualnie zamieszkują oboje pozwani, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Żadne z nich nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności, jak również nie sprawuje opieki nad takimi osobami. Pozwani nie zamieszkują z osobami małoletnimi, nad którymi sprawowaliby osobistą pieczę. Pozwana B. G. jest zatrudniona w firmie (...) za wynagrodzeniem ok. 1.300 zł miesięcznie netto. Pozwany M. G. posiada w Urzędzie Pracy w K. status osoby bezrobotnej od dnia 22.04.2016 r.

**(dowód:**

- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. z dnia 18.04.2017 r. – k.25,
- pismo Powiatowego Urzędu Pracy w K. z dnia 23.03.2017 r. – k.26,
- pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w K. z dnia 20.03.2017 r. – k.24.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Dnia 30.01.2007 r. doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu socjalnego pomiędzy powodem jako wynajmującym, a M. G. jako najemcą. Okolicznością bezsporną jest wygaśnięcie umowy najmu, po upływie okresu, na który została zawarta, jak również to, iż pozwani po tej dacie zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Utracili zatem prawo do dalszego w nim zamieszkiwania. Sąd w związku z tym, nakazał pozwanym, aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w K., a to na podstawie art. 222 §1 k.c. Stanowi on, 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.

Kolejnym zagadnieniem, przed rozwiązaniem którego stanął sąd było ustalenie, czy pozwani należą do ustawowo określonego kręgu osób, którym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

W myśl art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz eksmisji, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W dalszej części ustawa zawęża możliwość orzeczenia przez Sąd o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec: kobiety w ciąży, 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) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, czy osoby posiadającej status bezrobotnego (art.14 ust. 4 pkt 1, 2, 3 i 5 ustawy).

Podstawą rozstrzygnięcia w omawianym zakresie, powziętego przez Sąd, były informacje uzyskane z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. oraz Powiatowego Urzędu Pracy w K.. W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, iż pozwany M. G. posiada status osoby bezrobotnej. Z tego względu sąd przyznał pozwanym prawo do wspólnego lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez powoda obydwójgu pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia treść art.98 kpc, statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania sądowego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.