

Sygn. akt I C 743/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ZAOCZNY W STOSUNKU DO W. J.

Dnia 28 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Renata Kuziel

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 września 2017 r. w G.

sprawy z **powództwa Spółdzielni (...) w P. z siedzibą w P.**

przeciwko **W. J., B. J., K. J., M. J., J. J.**

### **o opróżnienie mieszkania**

1. nakazuje **pozwany** **W. J., B. J., K. J., M. J. oraz J. J.** opuszczenie lokalu mieszkalnego z pomieszczeniami przynależnymi położonego w P. przy ulicy (...);
2. przyznaje **pozwany** **W. J., B. J., K. J., M. J. oraz J. J.** prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwany przez Gminę T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. odstępuje od obciążenia **pozwanych** **W. J., B. J., K. J., M. J. oraz J. J.** kosztami postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 743/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tut. Sądu dnia 24 maja 2017 roku Spółdzielnia (...) w P., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o nakazanie pozwany W. J., B. J., małoletniemu K. J., małoletniemu M. J. oraz małoletniej J. J., aby opuścili lokal mieszkalny z przynależnymi pomieszczeniami znajdujący się w P. przy ul. (...), o przyznanie pozwany lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych W. J. i B. J. kosztów procesu i kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że zgodnie z zawartą umową pozwani wini płacić czynsz za wynajmowany lokal w terminie do 10 każdego miesiąca za dany miesiąc. W związku z niepłaceniem czynszu przez pozwanych za wynajmowany lokal, powódka pismem z dnia 01 września 2016 roku wyznaczyła pozwany dodatkowy termin na zapłacenie zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwani zaległości nie uregulowali i powódka 23 listopada 2016 roku ze skutkiem na 31 grudnia 2016 roku wypowiedziała pozwany umowę najmu z jednoczesnym wezwaniem ich do opróżnienia lokalu z dniem 31 grudnia 2016 roku. Pozwani lokalu w wyznaczonym terminie nie opuścili, a tym samym zajmują lokal bez tytułu prawnego. Powódka jednocześnie wniosła o przyznanie pozwany lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Pozwana B. J. w odpowiedzi na pozew wskazała, iż znajduje się w trudnej sytuacji materialnej, zarejestrowana jest w Powiatowym Urzędzie Pracy w G., bez prawa do zasiłku. Pozwana wskazała, że przed Sądem Okręgowym w Gliwicach toczy się postępowanie o rozwód pomiędzy pozwaną a W. J.. Pozwana wskazała, że W. J. w czerwcu 2017 r. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu i nie łoży na utrzymanie rodziny. Pozwana wskazała, że sama prowadziła gospodarstwo domowe i opłacała należności związane z użytkowaniem lokalu. B. J. zamieszkuje przedmiotowy lokal z trójką małoletnich dzieci, w wieku 16 lat, 12 lat i 6 lat. Pozwana utrzymuje się dzięki Pomocy (...) w T.. Pozwana wskazała, że zadłużenie w kwocie 4 070,30 zł zostało uregulowane dnia 23 grudnia 2016 r. Obecnie zadłużenie wynosi 1 545,89 zł, które pozwana stara się uregulować.

W piśmie z dnia 25 września 2017 r. powódka wskazała, że pozwani nie udowodnili, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło z naruszeniem prawa. Nadto powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

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

Lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...), wchodzi w zasób mieszkaniowy Spółdzielni (...) w P.. Lokal ten zajmowany był przez W. J., B. J., J. J., M. J. i K. J. na podstawie umowy najmu zawartej dnia 13 czerwca 2013 roku przez strony.

/dowód: okoliczność bezsporna, nadto umowa najmu k. 8-9, zeznania pozwanej B. J. k. 42-42v/

Oplaty czynszowe i eksploatacyjne za lokal przy ul. (...) w P. nie były regulowane. Wobec czego powódka pismem z dnia 01 września 2016 wezwała pozwanych do zapłaty zaległości w wysokości 4 123,43 zł w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Zadłużenie nie zostało uregulowane, wobec czego pismem z dnia 23 listopada 2016 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu. Pomimo wezwania pozwani nie wydali lokalu.

/dowód: wezwanie z dnia 01.09.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 11, 13, wykaz zaległości czynszowych, k. 12, wypowiedzenie z dnia 23.11.2016 r., k. 14/.

Pozwani korzystali z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w T. od października 2007 roku. Do kwietnia 2017 r. rodzina prowadziła wspólne gospodarstwo domowe i otrzymywała pomoc w formie zasiłków okresowych z powodu bezrobocia oraz zasiłków celowych na zakup żywności i opału. Od połowy czerwca pozwany W. J. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Obecnie pozwana B. J. prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z dziećmi: K., M. i J.. Pozwana otrzymuje pomoc w formie zasiłków okresowych z powodu bezrobocia, zasiłków celowych na zakup żywności, zasiłku rodzinnego w wysokości 467,00 zł oraz w formie świadczenia wychowawczego w wysokości 1.500,00 zł miesięcznie. B. J. pozostaje w ewidencji osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w G., bez prawa do zasiłku. Z kolei Pozwany W. J. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych.

/dowód: pismo (...) z dnia 24.08.2017 r. k. 30, pismo PUP z dnia 23.08.2017 r., k. 32, zeznania pozwanej B. J. k.42-42v/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów, których moc dowodowa nie została przez strony skutecznie zakwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw do uczynienia tego z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej B. J. w zakresie, w jakim jej zeznania korelowały z zebranymi w sprawie dokumentami.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo należało uznać za uzasadnione.

Z uwagi na charakter lokalu – mieszkalny – do rozwiązania przedmiotowej umowy zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), dalej: u.o.p.l.

Pozwani W. J. i B. J. wraz z dziećmi K., M. i J., zajmowali przedmiotowy lokal zaspokajając w nim własne potrzeby mieszkaniowe, zatem na gruncie powołanej ustawy posiadali przymiot lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. a powódka była podmiotem, z którym wiązał lokatorów stosunek prawny uprawniający do używania lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.).

W chwili orzekania przez Sąd w niniejszej sprawie, pozwanym nie przysługiwał już tytuł prawny do lokalu, a wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w ocenie Sądu z dochowaniem warunków wyrażonych w przepisach powołanej ustawy. Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że posiadali oni zaległości w opłatach za lokal. Wprawdzie pozwana B. J. na rozprawie w dniu 28 września 2017 r. wskazała, że wpłaciła na rzecz powódki w grudniu 2016 r. kwotę w wysokości 4.000,00 zł, jednakże powyższa okoliczność nie została przez nią w żaden sposób wykazana (brak w aktach sprawy potwierdzenia dokonania wpłaty). Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Pozwani otrzymali pisemne wezwanie do zapłaty zaległości przekraczającej trzykrotność czynszu najmu i uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na to, że należność nie została uregulowana w wyznaczonym terminie, powódka dokonała w formie pisemnej wypowiedzenia umowy najmu, co odpowiada procedurze określonej w art. 11 u.o.p.l.

Z materiału dowodowego, jak i zeznań pozwanej B. J. jednoznacznie wynikało, że pozwany W. J. opuścił przedmiotowy lokal mieszkalny, jednakże opuszczenie przez pozwanego lokalu nie jest definitywne, bowiem do chwili obecnej posiada on w mieszkaniu swoje rzeczy osobiste, pozwani nadal są małżeństwem, przedmiotowy lokal nadal jest aktualnym miejscem zamieszkania W. J.. Mając zatem na uwadze fakt, że wobec wypowiedzenia umowy najmu osoby zamieszkujące w lokalu czyniły to bez tytułu prawnego, żądanie powódki, aby pozwani opuścili, opróżnili i wydali lokal, było zasadne, wobec czego Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W myśl art. 339 § 1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. Zgodnie zaś art. 340 k.p.c. wyrok wydany w nieobecności pozwanego nie będzie zaoczny, jeżeli pozwany żądał przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności albo składał już w sprawie wyjaśnienia ustnie lub na piśmie. Pozwany W. J. nie stawiał się na rozprawę oraz nie wniósł o przeprowadzenie rozprawy w swojej nieobecności, jak i nie podniósł argumentów przeciw treści pozwu, wobec czego zachodziły podstawy do wydania wyroku zaocznego. Zgodnie z treścią art. 339 § 2 k.p.c. Sąd, wydając wyrok zaoczny, przyjmuje za prawdziwe twierdzenie strony powodowej o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Twierdzenia nie budzą tych uzasadnionych wątpliwości wówczas, gdy znajdują potwierdzenie w załączonych do pozwu dowodach, bowiem tylko w oparciu o zebrany materiał dowodowy Sąd jest władny ocenić twierdzenia zawarte w pozwie. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd wydał wyrok zaoczny w stosunku do pozwanego W. J..

Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 1 zd. 1 u.o.p.l., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z art. 14 ust. 3 u.o.p.l., Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, 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 osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. W niniejszej sprawie zachodziło kilka przesłanek wskazanych w powołanym przepisie – pozwana B. J. pozostaje osobą bezrobotną, co więcej w lokalu mieszkają osoby małoletnie. Nadto Sąd miał na uwadze, że pozwana B. J. ma na utrzymaniu trójkę małoletnich dzieci, a dochody rodziny są niskie. Sąd uznał, że przesłankę do orzeczenia prawa do lokalu socjalnego stanowią okoliczności życiowe i majątkowe pozwanych, a to wysokość uzyskiwanego dochodu miesięcznego oraz brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkalnych w jakimkolwiek innym lokalu. W ocenie Sądu środki finansowe jakimi dysponują pozwani wykluczają możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku i zaspokojenie podstawowych, nawet bardzo skromnych potrzeb człowieka. Oceniając całokształt tych okoliczności, Sąd uznał, że negatywne orzeczenie w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego oznaczałoby dla pozwanych bezdomność. Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 2

sentencji wyroku. Jednocześnie - stosownie do dyspozycji normy sformułowanej w art. 14 ust 6 u.p.o.l. - Sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.. Sąd Najwyższy przyjął, że przepis art. 102 k.p.c. wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiąc wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Podstawę do jego zastosowania stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w rozpoznawanym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby niesłuszne, czy wręcz niesprawiedliwe. Artykuł 102 k.p.c. znajduje zastosowanie "w wypadkach szczególnie uzasadnionych", które nie zostały ustawowo zdefiniowane i są każdorazowo oceniane przez Sąd orzekający na tle okoliczności konkretnej sprawy. Do okoliczności tych zalicza się m.in. sytuację majątkową i osobistą strony, powodującą, że obciążenie jej kosztami może pozostawać w kolizji z zasadami współżycia społecznego. Powołane okoliczności zachodzą na gruncie niniejszej sprawy. Sąd mając na uwadze dochody pozwanych, ich ogólną sytuację materialną i rodziną odstąpił od obciążania ich kosztami procesu.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Grzegorz Korfanty