

Sygnatura akt I C 3085/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 11-12-2017 r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Katarzyna Porada-Łaska

Protokolant:sekretarz sądowy Sylwia Marek

po rozpoznaniu w dniu 11-12-2017 r. w Kaliszu na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta K.

przeciwko A. M. (1), A. M. (2), S. M., M. M., M. Z.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1.nakazuje pozwanym A. M. (1), A. M. (2), S. M., M. M. i M. Z. aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu K. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w K.,

2.orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymuje termin wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

3.nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

SSR Katarzyna Porada-Łaska

Sygn. akt I C 3085/17

## UZASADNIENIE

W dniu 13.09.2017r. Miasto K. wystąpiło przeciwko A. M. (1), A. M. (2), S. M. i M. M. o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K., w budynku przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, iż ze względu na zaleganie przez pozwanych z zapłatą czynszu najmu, doszło do wypowiedzenia umowy najmu łączącej strony.

Postanowieniem z 30.10.2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej małoletnią M. Z..

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 18.12.2008r. Miasto K. – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zawarło umowę najmu z A. M. (2) i A. M. (1). Umowa dotyczyła lokalu nr (...) na ul. (...) w K.. Do zamieszkiwania w tym lokalu uprawnione były M. M. (1) i S. M. jako córki najemców. Najemcy zobowiązani byli do uiszczania czynszu i innych opłat za używanie lokalu w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

/dowód: umowa najmu – k. 69-10 , karta lokalu – k. 21 /

Pismem z 28.03.2011 r. powód wezwał pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) do zapłaty zaległych opłat z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu w łącznej kwocie 45.945,66 zł. Jednocześnie wyznaczono dodatkowy miesięczny

termin do zapłaty należności i uprzedzono, że brak zapłaty w tym terminie spowoduje rozwiązanie umowy najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Pismo to pozwana A. M. (2) odebrała osobiście w dniu 5.04.2011 r.

/dowód: pismo z 28.03.2011 r. k.11/

Pismem z 23.05.2011r., w związku z nieuregulowaniem zaległego czynszu, powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem rozwiązującym na 30.06.2011r. Nadto zobowiązano pozwanych do opróżnienia lokalu.

Pismo to pozwana A. M. (2) odebrała osobiście w dniu 24.05.2011 r.

/dowód: pismo z 23.05.2011r. – k. 11-12/

Zaległość pozwanych z tytułu opłat czynszowych za przedmiotowy lokal na chwilę wezwania do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu przekraczała trzy pełne okresy płatności.

/dowód: zeznania pozwanych A. M. (2) i S. M. k 69 w zw. z k. 38-39/

Pozwani nie opróżnili i nie zdali powodowi przedmiotowego lokalu.

/okoliczności niesporne/

A. M. (2) pracuje i zarabia miesięcznie 1.300 zł netto; jej wynagrodzenie jest przedmiotem zajęcia w postępowaniu egzekucyjnym. A. M. (1) także pracuje i jego miesięczny dochód wynosi ok. 1.400 zł netto. M. M. (1) pracuje jedynie dorywczo. S. M. nie pracuje, sprawuje opieką nad zamieszkałą z nią małoletnią córką – pozwaną M. Z..

Żadne z pozwanych nie może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

/dowód: zeznania pozwanych A. M. (2) i S. M. k . 69 w zw. z k. 38-39/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dowodów, których prawdziwość i wiarygodność nie budzi wątpliwości.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. ze 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 tej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy o ochronie praw lokatorów, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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.

W niniejszej sprawie pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za więcej niż 3 pełne okresy płatności i zostali wezwani w piśmie z dnia 28.03.2011r. do uiszczenia zaległości z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu, pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu w razie jego bezskutecznego wpływu.

Pozwani nie zapłacili długu. Powód skutecznie wypowiedział przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 30.06.2011 r.

Zatem żądanie nakazania opróżnienia, opuszczenia i wydania przez pozwanych lokalu jest uzasadnione.

Odnosząc się do stanowiska pozwanych zawartego w piśmie z 27.10.2017 r., iż powód nie wykazał, że wypowiedział umowę najmu ze względu na zaleganie w opłatach za okres przed dniem wypowiedzenia umowy, to stwierdzić należy, że argumentacja w tym zakresie jest niezasadna.

Pozwane A. M. (2) i S. M. jednoznacznie zeznały bowiem, iż na chwilę wypowiedzenia umowy najmu istniały zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokal nr (...) przy ul. (...) i na pewno przekraczały 3 pełne okresy płatności.

Podają, że zaległość była wówczas wysoka (pozwane nie potrafiły dokładnie jej określić), jednakże na pewno nie wynosiła tyle, ile podano w pismach; wywodziły, że do długu z tytułu opłat za przedmiotowy lokal „został dopisany” dług teściowej A. M. (2) z tytułu opłat czynszowych za lokal, w którym zamieszkiwała teściowa tj. za lokal przy ul. (...).

Wskazywanej przez pozwane okoliczności nie było potrzeby wyjaśniać w niniejszym postępowaniu, nie jest ona bowiem istotna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przecież pozwane same przyznały, że na dzień wypowiedzenia umowy, zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokal nr (...) przy ul. (...) na pewno przekraczały 3 pełne okresy płatności.

Rzeczywiście w wypowiedzeniu umowy najmu podano jedynie imię i nazwisko pozwanego A. M. (1). Jednakże w treści wypowiedzenia wskazano przedmiotowy lokal i przecież pozwana A. M. (2) po pierwsze miała świadomość, że także jest jego najemcą i że zadłużenie z tytułu opłat czynszowych przekracza 3 pełne okresy płatności.

Po drugie zaś pozwana A. M. (2) osobiście pokwitowała odbiór tego pisma. Pozwana ta w toku procesu zeznała: „otrzymaliśmy zarówno wezwanie do zapłaty jak i wypowiedzenie umowy”.

Zatem pozwana zapoznała się z treścią tych pism, wobec czego wypowiedzenie umowy najmu również wobec niej należy uznać za skuteczne.

Także zarzuty pozwanych podniesione w piśmie z 11.12.2017 r. nie mogą być przydatne w niniejszym postępowaniu. Zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu opłat czynszowych może być podnoszony i badany w sprawie o zapłatę tych świadczeń, a nie w sprawie o eksmisję.

Z uwagi na to orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy.

Na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie może orzec o odmowie przyznania lokalu socjalnego wobec – między innymi – małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z uwagi na powyższe pozwana S. M. i jej córka M. M. (2) należą do kategorii osób, w przypadku których przyznanie lokalu socjalnego jest obligatoryjne.

W myśl ust. 3 powołanego wyżej przepisu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sytuacja materialna pozwanych A. M. (2) i A. M. (1) jest szczególnie trudna; wprawdzie mają oni stałą pracę, ale ich zarobki są subminimalne. Natomiast pozwana M. M. (1) pracuje jedynie dorywczo. Powód nie udowodnił, ani

nawet nie powoływał się na jakiegokolwiek nieprawidłowości w dotychczasowym sposobie korzystania z lokalu przez pozwanych.

Ponadto, na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy, nakazano wstrzymanie wykonania wyroku w zakresie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Miasto K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zatem orzeczono jak w pkt II wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążając nimi pozwanych z uwagi na ich wyjątkowo trudną sytuację finansową.

Wobec tego orzeczono jak w pkt III wyroku.

SSR Katarzyna Porada - Łaska