

Sygn. akt I C 1353/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2013r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant Lucyna Kazimierczuk

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2013 r. w Kłodzku

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko E. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu E. B., aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej Gminie Miejskiej K. lokal socjalny nr (...) położony w K. przy ul. (...);

II. ustala prawo pozwanego E. B. do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego E. B. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1353/12

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska k.wniosła o nakazanie pozwanemu E. B., by opuścił, opróżnił i wydał jej lokal socjalny położony w K.przy ul. (...)i zasądzenie na rzecz strony powodowej od pozwanego kosztów procesu , w tym Kostów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazał, że pozwany był do dnia 26 grudnia 2011 r. najemcą lokalu socjalnego, zalega z zapłata należności za okres od maja 2011 r. do września 2012 r. na kwotę 298,57 zł i nie płaci jej mimo wezwań. Strona powodowa podniosła, że obecnie pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego, a nadto powołała się na postanowienia uchwały rady miejskiej w K. z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie zasobu mieszkaniowego oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 grudnia 2010 r. Gmina Miejska K. zawarła z pozwanym E. B. umowę najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K. na czas określony od dnia 27 grudnia 2010 r. do dnia 26 grudnia 2011 r.

Dowód: umowa najmu lokalu socjalnego - k.10 - 11

Pozwany posiada zaległość z tytułu należności za lokal za okres od maja 2011 r. do września 2012 r. w kwocie 298,57 zł wraz z odsetkami.

Dowód: zestawienie zaległości - k.12

Strona powodowa kilkakrotnie wzywała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych, a pozwany mimo otrzymania wezwań nie zapłacił należności.

Dowód: wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru - k.13 - 15

Decyzja z dnia 17 stycznia 2013 r. Ośrodek Pomocy społecznej w K. przyznała pozwanemu od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 marca 2013 r. zasiłek okresowy z powodu bezrobocia w kwocie 271 zł miesięcznie.

Dowód: decyzja OPS z dnia 17.01.2013 r. - k.24

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Jak wynika z umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 27 grudnia 2010 r. umowa najmu lokalu socjalnego położonego w K. przy ul. (...) została zawarta na czas określony do dnia 26 grudnia 2011 r. Tym samym po upływie okresu trwania umowy pozwany E. B. utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Po dniu 26 grudnia 2011 r. umowa uległa rozwiązaniu. Wskazać należy, że był to umowa najmu nie lokalu mieszkalnego tylko socjalnego, co do którego przepis art.23 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.) stanowi, iż umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

Zwrócić należy też uwagę, że pozwany od maja 2011 r. nie uiszczał czynszu najmu za najmowany lokal socjalny. Zaprzestał go uiszczać w czasie trwania umowy najmu i mimo, że zajmował lokal po upływie terminu, co którego obowiązywała umowa nie wnosił należności za zajmowany lokal. Z zestawienia zaległości wynika, że do 25 września 2012 r. zaległość czynszowa z odsetkami wynosiła 298,57 zł. Wskazać należy, że osoba zajmująca lokal obowiązana płacić jest wynajmującemu za udostępnienie lokalu ekwiwalent w postaci czynszu, czego pozwany nie czynił od maja 2011 r. Pozwany nie zaprzeczył tym okolicznościom wnosząc o umożliwienie pozostania w lokalu i przedłożył decyzje OPS z dnia 17 grudnia 2013 r.

Mając te okoliczności na względzie Sąd nakazał pozwanemu E. B. wobec utraty prawa do lokalu i posiadania zaległości opuszczenie, opróżnienie i wydanie stronie powodowej Gminie Miejskiej K. zajmowanego lokalu socjalnego (pkt 1 wyroku) na podstawie art.222 § 1 i 690 k.c.

Skoro jednak pozwany jest osobą bezrobotną, co wynika z decyzji OPS z dnia 17 stycznia 2013 r., korzystając z pomocy społecznej to na mocy art.14 ust. 1, 3 i 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd ustalił prawo pozwanego do lokalu socjalnego nakazując wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia mu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art.14 ust. 6 powołanej ustawy).

Bez znaczenia dla sprawy pozostaje uchwała Rady Miejskiej w K.z dnia 23 lutego 2012 r., ponieważ Sąd nie rozstrzygał sprawy na podstawie przepisu art.14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art.98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 337 zł, na która składają się opłata sądowa od pozwu, opłata skarbową 167 zł i koszty zastępstwa procesowego 120 zł. Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania przepisu art.102 k.p.c., ponieważ brak dochodów strony nie stanowi szczególnej sytuacji, o której mowa w tym przepisie.