

Sygn. akt *IC 1518/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Różalska - Danilczuk

Protokolant: Marek Maśniak

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko P. K.

o zapłatę

1. utrzymuje w mocy w całości wyrok zaoczny z dnia 8 listopada 2012r.

Sygn. akt *IC 1518/12*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2012 r. powód miasto (...)wniósł o nakazanie pozwanemu P. K.opróźnienie lokalu mieszkalnego nr (...)znajdującego się w budynku przy ul. (...)w W.wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 8 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wydał wyrok zaoczny, którym nakazał P. K. aby opróżnił i opuścił lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) i wydał go powodowi, orzekł o braku uprawnienia pozwanego P. K. do lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesów.

W złożonym sprzeciwie od wyroku zaocznego powód wniósł o uchylenie wyroku zaocznego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

P. K.był najemcą lokalu nr (...)przy ul. (...)w W., stanowiącego własność (...) W.(bezsporne, kserokopia umowy najmu – k. 13-16). Wobec konieczności przeprowadzenia remontu lokalu pozwanemu został udostępniony lokal zamienny nr (...)przy ul. (...)w W.(bezsporne, kserokopia aneksu do umowy najmu – k. 12). Powód wzywał pozwanego do podpisania aneksu do umowy najmu w celu przedłużenia wynajmu lokalu zamiennego na kolejny rok (dowód: wezwanie – k. 10). Pozwany nie uiszczał regularnie opłat należnych z tytułu umowy najmu (bezsporne). W dniu 9 grudnia 2011 r. powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty na kwotę 1.699,50 zł (dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty – k. 83-84). Wobec nie uregulowania zaległości powód pismem z dnia 16 marca 2012 r. wypowiedział umowę najmu lokalu nr (...)przy ul. (...)w W.(dowód: wypowiedzenie umowy wraz z pocztowym potwierdzeniem odbioru – k. 5-7).

P. K. prowadzi działalność gospodarczą (dowód: zeznania pozwanego – k. 88).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony oraz wskazanych okoliczności bezspornych, którym strony nie zaprzeczały. Sąd miał również na uwadze zeznania pozwanego, które były szczere i wiarygodne.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo o eksmisję wytoczone przez miasto (...)dotyczyło lokalu nr (...)przy ul. (...), który to lokal stanowił lokal zamienny w rozumieniu art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (uopl).

Pozwany zajmował lokal zamienny w związku z remontem lokalu przy ul. (...) w W. na podstawie aneksu do umowy najmu. Zgodnie z § 6 ust. 1 aneksu w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu zamiennego (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) może zostać wypowiedziana umowa najmu na lokal nr (...) przy ul. (...) w W.. W ust. 2 wskazano zaś, że z upływem okresu wypowiedzenia umowy najmu na ww. lokal ustają także wszelkie prawa Najemcy do lokalu zamiennego.

Pozwany zalegał z płatnościami na kwotę 1699,50 zł, a zatem ponad trzy pełne okresy płatności. Wystąpiła więc przesłanka do wypowiedzenia umowy najmu.

Pozwany kwestionował skuteczność wypowiedzenia umowy najmu, wskazując, że z powodu niedoręczenia pozwanemu informacji o możliwości wypowiedzenia jest ono nieskuteczne. Zarzut ten nie znalazł w ocenie Sądu uzasadnienia. Zgodnie z art. 6g uopl w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Uznać zatem należało, że wypowiedzenie zostało skutecznie złożone. Ponadto powód wielokrotnie próbował wcześniej skontaktować się z pozwanym, co wobec jego nieobecności było niemożliwe. Co więcej w wezwaniu do zapłaty wysłanym na adres pozwanego wskazano możliwość wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie uiszczenia zaległych opłat.

Pozwany twierdził również, że umowa lokalu zamiennego zawarta była na okres roczny i nie mogła zostać przedłużona na kolejny okres. Takie stanowisko nie zasługuje na uwzględnienie. Co prawda art. 10 ust. 4 wskazuje, że lokal zamienny może być przyznany na okres nie dłuższy niż rok, jednak wobec nieukończenia remontu lokalu i dalszym zamieszkiwaniu przez pozwanego w lokalu zamiennym uznać należało, że lokal był udostępniany na dalszy okres, a powód obowiązany był w dalszym ciągu uiszczać obciążające go opłaty.

Zgodnie z zapisem aneksu do umowy najmu zwłoka w zapłacie należności za lokal zamienny skutkowałą wypowiedzeniem umowy lokalu remontowanego.

Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

Miasto (...)skutecznie i zasadnie wypowiedziało pozwanemu umowę najmu lokalu, zatem powód utracił do niego jakikolwiek tytuł prawny.

Mając na względzie powyższe na podstawie art. 222 § 1 kc Sąd uwzględnił powództwo o eksmisję, co znalazło odzwierciedlenie w wydanym przez Sąd wyroku zaocznym. W punkcie 2 wyroku zaocznego Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego. Rozpoznając sprawę na skutek złożonego sprzeciwu, Sąd uznał, że brak jest podstaw do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego.

Nie ulega wątpliwości, iż P. K. był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl. W związku z tym stosownie do przepisów art. 14 powołanej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
  - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
  - 3) obłożnie chorych,
  - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
  - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany nie należy do żadnej z wyżej wymienionych grup osób. Co więcej pozwany prowadzi działalność gospodarczą i utrzymuje się z oszczędności. Twierdził, że z prowadzonej działalności nie otrzymuje dochodów ale nie jest również zarejestrowany jako bezrobotny. Pozwany nie wykazał w żaden sposób by jego sytuacja materialna uzasadniała przyznanie mu lokalu socjalnego.

W wyroku zaocznym Sąd w punkcie III orzekł o kosztach postępowania mając na względzie art. 98 kpc. Na koszty postępowania złożyła się kwota opłaty od pozwu oraz kosztów zastępstwa procesowego strony powodowej.

W punkcie VI wyroku zaocznego Sąd na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 kpc nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 347 kpc po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Mając na uwadze powyższe Sąd utrzymał w całości wyrok zaoczny w mocy.