

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Sławomir Lewandowski

Protokolant: sekretarz sądowy Beata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2019 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa Gminy M. C. Zakładu (...) i

(...)

przeciwko A. D. i E. W.

o eksmisję

orzeka :

1. Nakazuje pozwanym: A. D. i E. W., aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. C. Zakładowi (...) lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku położonym w C. przy ul. (...), oznaczony numerem (...)
2. Ustala, że pozwanym A. D. i E. W. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Zasądza na rzecz powódki Gminy M. C. Zakładu (...) z tytułu zwrotu kosztów procesu: od pozwanej A. D. kwotę 220 (dwustu dwudziestu) zł. i od pozwanej E. W. kwotę 301,06 zł. (trzystu jeden złotych i sześciu groszy).

UZASADNIENIE

Pełnomocnik powoda Gminy M. C. - Zakładu (...) w C. w pozwie z dnia 17 lutego 2017 r. wniósł o nakazanie pozwanym A. D. i E. W. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w C., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, WC, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 46,25 m², bez prawa do lokalu socjalnego, lub - - alternatywnie - o nakazanie pozwanej A. D. oraz E. W. wydania w/w lokalu powódce, oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego żądania pełnomocnik powódki podniosła, że pozwane A. D. oraz E. W. zajmują lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w C., składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, WC, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 46,25 m². Umowa najmu lokalu mieszkalnego została podpisana dnia 31.03.1994 r. przez E. W., t. j. ciotkę pozwanej A. D.. Natomiast pozwana A. D. zamieszkuje przedmiotowy lokal mieszkalny od dnia 21 stycznia 1997 r. Ugoda w sprawie zadłużenia z dnia 09.02.2016 r. pozwana A. D. oświadczyła, że zobowiązuje się do spłaty zadłużenia wynikającego z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych. Powódka nadmieniła, że pozwana trzykrotnie zrywała porozumienie w sprawie zadłużenia i nie wywiązywała się z pisemnych i ustnych obietnic. Pomimo licznych ustnych i pisemnych próśb i obietnic pozwana nie spłaciła zadłużenia. Pozwana A. D. twierdzi, że zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, natomiast wg ustaleń administratora pozwana stale tam nie przebywa, prawdopodobnie zamieszkuje z mężem i dziećmi pod innym adresem. Okoliczność tą potwierdzają wskazania wodomierza, na którym w 2015 roku i 2016 r. nie było żadnego zużycia wody. Pozwana A. D. posiada tytuł prawny do innego lokalu, gdzie

może zamieszkiwać wraz z mężem i dziećmi. Natomiast pozwana E. W. prawdopodobnie obecnie przebywa za granicą. W związku z długotrwałym zadłużeniem powód na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedział umowę najmu. Zadłużenie z tytułu braku zapłaty czynszu i towarzyszących mu opłat eksploatacyjnych na dzień złożenia pozwu wynoszą ok. 18197,38 złotych. Pozwane były wielokrotnie wzywane do zapłaty i udzielany im był wielokrotnie dodatkowy miesięczny termin do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zadłużenie nie zostało zapłacone. Przeciwno pozwanym toczyło się również postępowanie sądowego o zapłatę i egzekucyjne. W związku z powyższym powódka zdecydowała się wezwać pozwaną do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, jednakże wezwanie pozostało bez odpowiedzi pozwanej. Strona pozwana do dnia dzisiejszego nie uregulowała zaległości czynszowych oraz nie wydała lokalu powódce. (k. 1 – 4).

Pełnomocnik pozwanej A. D. na rozprawie w dniu 17 października 2017 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości, a - z ostrożności procesowej – o przyznanie pozwanej A. D. uprawnienia do lokalu socjalnego (k. 68), zaś pozwana E. W. na rozprawie w dniu 18 lutego 2019 r. wniosła o oddalenie powództwa (k. 165).

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

W dniu 31 marca 1994 r. działający w imieniu Gminy M. C. Zakład (...) w C. i pozwana E. W., określana w tej umowie jako najemca, zawarli umowę z tytułowaną „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego”, w której jej strony ustaliły, że przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny, położony w C. przy ul. (...), składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, WC, łazienki i innych pomieszczeń łącznej powierzchni użytkowej 46,25 m² i że najemca obowiązany płacić będzie czynsz w łącznej wysokości 123600 zł. miesięcznie poczynając od dnia 01 kwietnia 1994 r. Czynsz należny od tego lokalu mieszkalnego nie był jednak płacony regularnie i w ustalonych kwotach. W wyniku tego Sąd Rejonowy w Chełmninie wydał - w dniach 31 maja 2010 r. i 20 lutego 2014 r. - dwa nakazy zapłaty, nakazując w nich pozwanej E. W. zapłatę na rzecz powoda Gminy M. C. kwot – odpowiednio – 3785,80 zł. i 14327,78 zł. z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot składających się w/w należności głównej. Wszczęte na podstawie tytułu wykonawczego, stanowiącego w/w nakaz zapłaty 31 maja 2010 r. opatrzonego w klauzulę wykonalności, postępowanie egzekucyjne okazało się jednak bezskuteczne. W dniu 25 czerwca 2012 r. Zakład Usług (...) w C., administrujący wówczas w imieniu Gminy M. C. mieszkaniem komunalnym, wyraził – na wniosek pozwanej A. D. – zgodę na spłatę ówczesnego zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych w wysokości 12118,57 zł., dotyczącego lokalu mieszkalnego, znajdującego się w C. przy ul. (...), w ratach w ten sposób, że pozwana spłaci połowę zaległości czynszowych, t. j. kwotę 6058,57 zł. jednorazowo w terminie 7 dni od daty doręczenia jej tego pisma, a pozostałą część zaległości, t. j. kwoty 6060 zł., spłacać będzie w 12 ratach miesięcznych po 505 zł. każda z nich, począwszy od lipca 2012 r. do czerwca 2013 r. włącznie. W dniu 26 marca 2014 r. Gmina M. C. oraz pozwana A. D., określona w umowie jako przystępująca do długu, zawarli – w związku z prośbą pozwanej A. D. - ugodę w sprawie spłaty zadłużenia, w której jej strony stwierdziły, że na dzień 26 marca 2014 r. istnieje zadłużenie w wysokości 23539,17 zł., stanowiące należność główną wraz z kosztami sądowymi nie obejmującą jednak odsetek, z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w C. i że należność ta jest bezsporna i wymagalna. W ugodzie tej pozwana A. D. oświadczyła, że od dnia 21 stycznia 1997 r. zamieszkuje w w/w lokalu mieszkalnym, znajdującym się w C. przy ul. (...) oraz, że zobowiązuje się do spłaty w/w zadłużenia w ratach miesięcznych po 400 zł. i zobowiązuje się płacić bieżące opłaty za mieszkanie. Pozwana A. D. oświadczyła w w/w ugodzie ponadto, że przystępuje do całości zobowiązań pozwanej E. W. jako dłużnik solidarny zarówno w zakresie należności głównej jak i wszelkich należności ubocznych istniejących lub mogących powstać w związku z tym zobowiązaniem oraz przystępuje jako dłużnik solidarny do należności za przedmiotowy lokal mieszkalny istniejących od dnia jej zamieszkania i uznaje je za nieprzedawnione. Strony tej ugody ustaliły ponadto, że odpowiedzialność pozwanej E. W. i pozwanej A. D. jest odpowiedzialnością solidarną, a wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od obu zobowiązanych łącznie lub od każdego z osobna, zaspokojenie zaś wierzyciela przez jednego ze zobowiązanych zwalnia drugiego zobowiązanego. Po zawarciu w/w ugody, powódka – na prośbę pozwanej A. D. – wyraziła zgodę na rozłożenie zobowiązania w łącznej kwocie 24621,35 zł. na 109 rat płatne w terminie do 25 – tego każdego miesiąca począwszy od sierpnia 2015 r. w wysokościach: pierwsza rata w wysokości 3000 zł., raty od 2 do 108 w kwocie po 200 zł i 109-ta rata rozliczeniowa w kwocie 221,35 zł. Analogiczną ugodę do w/w ugody z dnia 26 marca 2014 r., dotyczącą tym razem kwoty zadłużenia - według stanu na dzień 09 lutego 2016

r. - w wysokości 20917,78 zł., zawarły w dniu 09 lutego 2016 r. Gmina M. C. i pozwana A. D. i zawarte w tej ugodzie zobowiązania pozwanej A. D. były analogiczne jak we wcześniejszej ugodzie z dnia 26 marca 2014 r. Żadna z dwóch w/w ugód nie została podpisana przez pozwaną E. W., mimo, że była ona w nich wymieniona jako ich strona. Wobec braków spłaty zadłużenia czynszowego dotyczącego przedmiotowego mieszkania Zakład (...) powodowej Gminy M. C., który to zakład zajmował się administrowaniem w imieniu Gminy M. C. mieszkaniami komunalnymi, Zakład ten dwukrotnie – pismami z dnia 11 maja 2015 r. i 15 czerwca 2015 r. wysyłanymi na adres przedmiotowego lokalu mieszkalnego – wzywał pozwaną E. W. do zapłaty zaległości czynszowych w kwotach – odpowiednio – 26250,52 zł. i 26590,43 zł. w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, pouczając pozwaną, że nie uregulowanie zadłużenia w podanym terminie skutkować będzie podjęciem działań windykacyjnych w kierunku wypowiedzenia umowy najmu, z następnym skutkiem w postaci skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego celem uzyskania nakazu zapłaty, a następnie do egzekucji komorniczej, a także pozwu o eksmisję z zajmowanego lokalu. Saldo zadłużenia z tytułu czynszu dotyczące przedmiotowego mieszkania na dzień 05 grudnia 2016 r. wynosiło 18293,89 zł. Pismem z dnia 27 stycznia 2016 r. Zakład (...) powodowej Gminy M. C., skierowanym do pozwanych E. W. i A. D. rozwiązał - z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia - umowę najmu lokalu mieszkalnego, dotyczącą lokalu znajdującego się w C. przy ul. (...) pod nr (...), i wezwał do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania tego lokalu mieszkalnego. Jako powód rozwiązania tej umowy powódka wskazała istnienie zadłużenia z tytułu nieopłacania czynszu oraz pozostałych należnych opłat, które to zadłużenie na dzień sporządzenia tego pisma wynosiło łącznie 20653,71 zł. Pismo to zostało wysłane obu pozwany na adres: C., ul. (...). Decyzjami Burmistrza Miasta C. z dnia 30 sierpnia 2018 r., noszącymi sygnatury: SO. (...).21.2018.WZ i SO. (...).22.2018.WZ, pozwane E. W. i A. D. zostały wymeldowane z pobytu stałego pod adresem: (...)-(...) C., ul. (...).

(dowód: umowa z dnia 31 marca 1994 r. „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego” – k. 8 – 9, ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 11 maja 2015 r. i 15 czerwca 2015 r. wraz z potwierdzeniami nadania tych pism – k. 15 – 20 i 88 - 89, przypomnienia z dni 16 maja 2016 r. i 18 października 2016 r. wraz z zestawieniem zawierającym saldo zadłużenia i dowodami doręczenia pism pozwanej A. D. – k. 21 – 22 i 24 - 27, pismo Zakładu Usług (...) w C. z dnia 25 czerwca 2012 r. – k. 79, pismo pozwanej A. D. z dnia 12 marca 2014 r. zatytułowane (...) – k. 80, ugoda z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie spłaty zadłużenia – k. 10 – 11, nakaz zapłaty z dnia 31 maja 2010 r., wydany przez Sąd Rejonowy w Chełmnie w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze (...) – k. 75 – 76, nakaz zapłaty z dnia 20 lutego 2014 r., wydany przez Sąd Rejonowy w C. w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze (...) – k. 77, pismo komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w C. M. G. z dnia 26 września

2011 r. – k. 74, ugoda z dnia 09 lutego 2016 r. w sprawie spłaty
zadłużenia – k. 12 – 13, pismo Zakładu (...) z dnia
02 lipca 2015 r. – k. 14 i 90, saldo zadłużenia – k. 86, wypowiedzenie
umowy najmu i wezwanie do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i
wydania lokalu mieszkalnego wraz z dowodem nadania przesyłek
pocztowych – k. 28 i 29, decyzje Burmistrza Miasta C. z dnia 30
sierpnia 2018 r., noszące sygnatury: SO. (...).21.2018.WZ i
SO. (...).22.2018.WZ – k. 145 i 146)

Żadna z pozwanych nie korzysta ze świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w C.. Pozwana A. D. jest zatrudniona w Zespole (...) w C., osiąga z tego tytułu dochody w średniej wysokości około 4000 zł. netto miesięcznie i nie pobiera zasiłków, renty ani emerytury z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Pozwana A. D. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym do zawarcia przez siebie związku małżeńskiego, co miało miejsce w 2007 r., i przez następne ponad 10 lat nikt w tym lokalu mieszkalnym nie zamieszkiwał. Od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia 14 grudnia 2017 r. zamieszkiwała w wydzierżawionej od prywatnego właściciela nieruchomości, znajdującej się w C. przy ul. (...) pod nr (...). Od września 2017 r. pozwana A. D. mieszka, wraz z dwójką małoletnich dzieci, w wynajmowanym przez siebie domu, znajdującym się w P. pod nr 66.

(dowód: pismo z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w C.

z dnia 21 czerwca 2017 r. – k. 57, wyciągi z rachunku pozwanej

A. D. ze (...) im. (...) – k. 99 – 104,

umowa dzierżawy nieruchomości – k. 105 – 108, pismo z Zakładu

(...) Oddział w G.

z dnia 31 stycznia 2019 r. – k. 157, zeznania świadka Ł. L.

(k. 61), zeznania informacyjne pozwanej A. D. – k. 118

i zeznania pozwanej E. W. – k. 165)

Na nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w C. zamieszkała z pozwaną A. D. również – po powrocie ze Stanów Zjednoczonych Ameryki - pozwana E. W., która przez okres od 1988 r. od 2016 r. mieszkała na terenie Stanów Zjednoczonych Ameryki, a następnie wróciła do Polski, i zamieszkała pod w/w adresem z pozwaną A. D., która jest jej siostrzenicą, i wraz z nią przeprowadziła się następnie do P.. Pozwana E. W. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego po swojej matce, która zamieszkiwała w tym lokalu do swojej śmierci, która nastąpiła w roku 1993. Przez okres pobytu w Stanach Zjednoczonych Ameryki pozwana E. W. nie interesowała się stanem lokalu mieszkalnego, znajdującego się w C. przy ul. (...) pod nr 16/12, a w szczególności nie interesowała się opłatami, związanymi z najmem tego lokalu mieszkalnego i nie regulowała ich. Pozwana E. W. nie ma w swojej dyspozycji żadnej innej nieruchomości ani mieszkania. Nie jest osobą niepełnosprawną, ani nie jest obłożnie chora. Jestem emerytką i otrzymuję ze Stanów Zjednoczonych Ameryki emeryturę w wysokości 900 dolarów miesięcznie, która jest jej wypłacana w dolarach. W przedmiotowym lokalu mieszkalnym znajdują się m. in. meble po rodzicach pozwanej E. W., które ona odziedziczyła, jak również rzeczy pozwanej A. D..

(dowód: pismo z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w C.

z dnia 21 czerwca 2017 r. – k. 57, zeznania informacyjne pozwanej

A. D. – k. 118 i zeznania pozwanej E. W.

– k. 165)

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie zeznań świadka Ł. L. (k. 61), którym dał wiarę, albowiem są one logiczne i spójne, zaś żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności.

Przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd oparł się również na złożonych przez strony niniejszego procesu do akt sprawy dokumentów takich jak: umowa z dnia 31 marca 1994 r. „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego” (k. 8 – 9), ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 11 maja 2015 r. i 15 czerwca 2015 r. wraz z potwierdzeniami nadania tych pism (k. 15 – 20 i 88 – 89), przypomnienia z dnia 16 maja 2016 r. i 18 października 2016 r. wraz z zestawieniem, zawierającym saldo zadłużenia, i dowodami doręczenia pism pozwanej A. D. (k. 21 – 22 i 24 – 27), pismo Zakładu Usług (...) w C. z dnia 25 czerwca 2012 r. (k. 79), pismo pozwanej A. D. z dnia 12 marca 2014 r. zatytułowane (...) (k. 80), ugoda z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie spłaty zadłużenia (k. 10 – 11), nakaz zapłaty z dnia 31 maja 2010 r., wydany przez Sąd Rejonowy w Chełmnie w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze (...) (k. 75 – 76), nakaz zapłaty z dnia 20 lutego 2014 r., wydany przez Sąd Rejonowy w Chełmnie w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze (...) (k. 77), pismo komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Chełmnie M. G. z dnia 26 września 2011 r. (k. 74), ugoda z dnia 09 lutego 2016 r. w sprawie spłaty zadłużenia (k. 12 – 13), pismo Zakładu (...) z dnia 02 lipca 2015 r. (k. 14 i 90), saldo zadłużenia (k. 86), wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego wraz z dowodem nadania przesyłek pocztowych (k. 28 i 29), decyzje Burmistrza Miasta C. z dnia 30 sierpnia 2018 r., noszące sygnatury: SO. (...).21.2018.WZ i

SO. (...).22.2018.WZ (k. 145 i 146), pismo z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w C. z dnia 21 czerwca 2017 r. (k. 57), wyciągi z rachunku pozwanej A. D. ze (...) im. (...) (k. 99 – 104), umowa dzierżawy nieruchomości (k. 105 – 108) i pismo z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w G. z dnia 31 stycznia 2019 r. (k. 157), które Sąd uznał za wiarygodne, ponieważ ich wiarygodność nie była przez strony kwestionowana.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania pozwanej E. W. (k. 165) i zeznania informacyjne pozwanej A. D. (k. 118), które Sąd uznał za wiarygodne, ponieważ ich wiarygodność nie była przez strony kwestionowana.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150), 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 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Stosownie zaś do ustępu 2 pkt 2 tego artykułu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator m. in. 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 myśl art. 14 ust. 1 w/w ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, a obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do ust. 3 tego artykułu, 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, a – zgodnie z ustępem 4 tego artykułu - 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 (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) 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.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego zarówno pozwana E. W., która - jako lokator przedmiotowego lokalu mieszkalnego, będącego mieszkaniem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy M. C., znajdującego się w C. przy ul. (...) pod numerem (...) – obowiązana jest uiszczać czynsz należny w tytułu najmu tego lokalu mieszkalnego, jak i pozwana A. D., która zobowiązała się do spłaty zaległości czynszowych i do płacenia bieżącego czynszu od przedmiotowego lokalu mieszkalnego, nie wywiązywały się z obowiązku płacenia w/w czynszu, co spowodowało powstanie zaległości czynszowych w wysokości znacznie przekraczającej, wymaganą wyżej zacytowanymi przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należność z tego tytułu za trzy pełne okresy płatności. Strona powodowa przy tym dwukrotnie – pismami z dnia 11 maja 2015 r. i 15 czerwca 2015 r. wysyłanymi na adres przedmiotowego lokalu mieszkalnego – wzywała pozwaną E. W. do zapłaty zaległości czynszowych w kwotach – odpowiednio – 26250,52 zł. i 26590,43 zł. w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, pouczając pozwaną, że nie uregulowanie zadłużenia w podanym terminie skutkować będzie podjęciem działań windykacyjnych w kierunku wypowiedzenia umowy najmu, z następnym skutkiem w postaci skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego celem uzyskania nakazu zapłaty, a następnie do egzekucji komorniczej, a także pozwu o eksmisję z zajmowanego lokalu. W ocenie Sądu, wysłanie w/w pism pozwanej E. W. na adres przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w którym pozwana ta była zameldowana i w sytuacji, w której nie wskazała ona Urzędowi Miasta C. innego adresu, pod który powinny być doręczane jej pisma urzędowe dotyczące w/w lokalu mieszkalnego, powoduje, iż należy uznać, że pisma te zostały pozwanej skutecznie doręczone. W ocenie Sądu pozwana E. W., wyjeżdżając na wieloletni pobyt za granicę, powinna zadbać o ochronę swoich interesów, wskazując n. p. Urzędowi Miasta w C. adres, pod który powinien on wysyłać korespondencję urzędową dotyczącą przedmiotowego lokalu mieszkalnego, którego była ona najemcą, tak aby mogła się ona z tą korespondencją zapoznać. W sytuacji, w której pozwana E. W. nie zamieszkiwała przez długi okres czasu w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, w którym była ona zameldowana i którego była najemcą, i zaniedbała wskazania Urzędowi Miasta w C. innego adresu, pod który należy wysyłać przeznaczone dla niej pisma urzędowe, dotyczące tego mieszkania, za skuteczne doręczenie takich pisma tej pozwanej należy uznać wysłanie ich przez jednostki organizacyjne Urzędu Miasta w C. na adres przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wobec powyższego należy uznać, że spełnione zostały w niniejszej sprawie przesłanki przewidziane w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150), umożliwiające skuteczne wypowiedzenie przez powódkę stosunku najmu, dotyczącego lokalu mieszkalnego, znajdującego się w C. przy ul. (...).

Jak również wynika z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, pismem z dnia 27 stycznia 2016 r. Zakład (...) powodowej Gminy M. C., skierowanym do pozwanych E. W. i A. D. rozwiązał - z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia - umowę najmu lokalu mieszkalnego, dotyczącą lokalu znajdującego się w C. przy ul. (...) pod nr 16/12, i wezwał do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania tego lokalu mieszkalnego. Jako powód rozwiązania tej umowy powódka wskazała istnienie zadłużenia z tytułu nieopłacania czynszu oraz pozostałych należnych opłat, które to zadłużenie na dzień sporządzenia tego pisma wynosiło łącznie 20653,71 zł. Pismo wypowiadające umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostało wysłane obu pozwany na adres: C., ul. (...), a więc na adres w/w przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wcześniejsze rozważania o skuteczności doręczenia pism urzędowych, dotyczących lokalu mieszkalnego, w którym obie pozwane były zameldowane i za który były obowiązane opłacać czynsz, na adres przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w sytuacji, w której żadna z pozwanych nie wskazała innego adresu, na który należy doręczać im pisma urzędowe dotyczące przedmiotowego lokalu, mają również zastosowanie w kwestii skuteczności doręczenia pozwany przez stronę powodową pisma wypowiadającego im umowę najmu lokalu mieszkalnego, znajdującego się w C. przy ul. (...). Należy wobec tego uznać, że pozwany została skutecznie przez stronę pozwaną wypowiedziana umowa najmu, dotycząca lokalu mieszkalnego, znajdującego się w C. przy ul. (...).

Skuteczne rozwiązanie w stosunku do obu pozwanych stosunku najmu, dotyczącego przedmiotowego lokalu mieszkalnego, powoduje, że zajmują one – w okresie po rozwiązaniu stosunku najmu - ten lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd – w punkcie 1 wyroku - nakazał pozwany: A. D. i E. W., aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. C. Zakładowi (...) lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku położonym w C. przy ul. (...), oznaczony numerem 12.

Sąd – stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150) - w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Badając kwestię ewentualnego uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego Sąd przede wszystkim stwierdził, że żadna z pozwanych nie należy do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 w/w ustawy, którym to kategoriom osób obligatoryjnie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd, badając również z urzędu – stosownie do art. 14 ust. 3 w/w ustawy - czy zachodzą przesłanki do fakultatywnego otrzymania przez którąś z pozwanych lokalu socjalnego, brał pod uwagę – stosownie do brzmienia tego przepisu - dotychczasowy sposób korzystania przez nie z przedmiotowego lokalu oraz czy występuje u którejś z nich szczególna sytuacja materialna i rodzinna, które to przesłanki uzasadniałyby orzeczenie o przysługiwaniu obu pozwany lub chociażby jednej z nich uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd stwierdził przede wszystkim, że żadna z pozwanych w praktyce przez wiele lat nie wykorzystywała lokalu mieszkalnego, znajdującego się w C. przy ul. 22 stycznia 16/12, do celów mieszkaniowych. Pozwana E. W. w okresie od 1988 r. od 2016 r. przebywała poza granicami Polski i w ogóle w tym czasie nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, nie uiszczała opłat z tytułu czynszu i innych opłat, dotyczących tego lokalu mieszkalnego, a ponadto również po powrocie do Polski nie zamieszkała ona w tym lokalu mieszkalnym. Również pozwana A. D. w tym lokalu mieszkalnym nie zamieszkiwała od roku 2007. Obie pozwane przechowywały jedynie przedmioty, które są ich własnością i które tam pozostawiły, opuszczając to mieszkanie. Obie pozwane dopuściły jednocześnie do powstania zadłużenia z tytułu opłat czynszowych w wysokości sięgającej w pewnych okresach ponad 20000 zł. Konkludując, należy stwierdzić, że przez wiele lat przedmiotowy lokal mieszkalny był każdej z pozwanych – w celu zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych - zbędny. Ponadto należy zauważyć, że pozwana E. W. osiąga dochody w wysokości 900 dolarów amerykańskich miesięcznie, zaś dochody pozwanej A. D. oscylują w wysokości około 4000 zł. netto miesięcznie. Nie występuje u żadnej z nich jakaś szczególna

sytuacja rodzinna. W ocenie Sądu, każda z pozwanych osiąga dochody umożliwiające wynajęcie przez nią lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Mając powyższe na uwadze Sąd – w punkcie 2 wyroku - ustalił, że pozwany A. D. i E. W. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W punkcie 3 wyroku, Sąd orzekł – w myśl art. 98 § 1 i § 3 k. p. c. w zw. z art. 99 k. p. c. – o zwrocie kosztów procesu, zasądzając na rzecz powódki Gminy M. C. Zakładu (...) z tego tytułu: od pozwanej A. D. kwotę 220 zł. i od pozwanej E. W. kwotę 301,06 zł., na które to kwoty zasądzone od każdej z pozwanych składają się: kwota 100 zł. z tytułu połowy uiszczonej opłaty sądowej (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 300) i kwota 120 zł. z tytułu połowy wynagrodzenia pełnomocnika powódki, ustalonego według stawki minimalnej (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. z 2018 r., poz. 265), a odnośnie pozwanej E. W. – ponadto – kwota 81,06 zł. z tytułu kosztów doręczenia przez komornika sądowego pozwanej E. W. odpisu pozwu z załącznikami, które to koszty zostały pokryte z zaliczki na poczet wydatków, uiszczonych przez stronę powodową.