

Sygn. akt: I C 982/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 grudnia 2015 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **W. M.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu W. M. opuścić, opróżnić i wydać powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanemu W. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanemu W. M. przez powódkę Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygnatura akt: I C 982/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko W. M. domagając się nakazania pozwanemu opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. oraz wniosła o nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwany nie posiada tytułu prawnego do tego lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu. Pozwany zalegał z zapłatą czynszu znacznie przekraczając trzy pełne okresy płatności. Wezwania do zapłaty należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca pod rygorem rozwiązania stosunku najmu nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Na skutek dokonanego w trybie na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) wypowiedzenia umowy, doszło do jej rozwiązania z dniem 31 maja 2015r. Pozwany mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydał go powódce. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Pozwany jest rencistą, jednak wysokość renty nie uzasadnia prawa do takiego lokalu.

(pozew k. 2-3)

Pozwany W. M. wniósł o przyznanie mu lokalu socjalnego.

(protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2015r. k. 50)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwany W. M. był najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 14 lutego 1994r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę najmu z dnia 14 lutego 1994r. k. 5-7, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 8)

Pozwany posiadał zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Pismami z dnia 31 maja 2012r., 18 lutego 2014r. i 5 grudnia 2014r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległości w terminie 30 dni pod rygorem wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową oraz rozwiązania umowy najmu. Ostatnie z wezwań zostało pozwanemu doręczone w dniu 15 grudnia 2014r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwanie przedsądowe do zapłaty z dnia 31 maja 2012r. wraz z dowodem doręczenia k. 9, wezwanie przedsądowe do zapłaty z dnia 18 lutego 2014r. wraz z dowodem doręczenia k. 10, wezwanie przedsądowe do zapłaty z dnia 5 grudnia 2014r. wraz z dowodem doręczenia k. 11)

Pismem z dnia 10 marca 2015r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 17 marca 2015r. Umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2015r. Zaległość pozwanego na koniec grudnia 2014r. wynosiła 7.470,45 zł, a odsetki 1.566,02 zł. Do dnia wyrokowania pozwany nie opuścił spornego lokalu, a jego zadłużenie do dnia 30 czerwca 2015r. wzrosło do kwoty 8.935,20 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie umowy z dnia 10 marca 2015r. k. 12, dane syntetyczne za rok 2014 k. 15, pismo powódki z dnia 8 lipca 2015r. k. 13)

Pozwany W. M. utrzymuje się z renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy w wysokości 1.549,15 zł brutto miesięcznie. Z renty tej prowadzona jest egzekucja komornicza i po odliczeniu potrąceń egzekucyjnych pozwanemu pozostaje do dyspozycji jedynie kwota 910 zł. Pozwany choruje na miażdżycę, nadciśnienie tętnicze, ma problemy z żyłami nóg. Pozwany nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności. Comiesięczne koszty utrzymania pozwanego stanowią: wydatki na zakup leków (ponad 100 zł), opłaty za telewizję (134 zł), opłaty za prąd (120 zł), opłaty za telefon (20 zł), pozostałe dochody pozwany przeznaczają na zakup żywności i niezbędnej odzieży. W. M. nie otrzymuje żadnych świadczeń z pomocy społecznej. Pozwany nie posiada żadnych nieruchomości. Pozwany jest wdowcem, lecz ma syna ze związku pozamałżeńskiego, z którym utrzymuje tylko sporadyczne kontakty.

(dowód: przesłuchanie pozwanego k. 41-42, zaświadczenie ZUS z dnia 23 listopada 2015r. k. 48, pismo MOPS z dnia 13 października 2015r. k. 33, pismo PZdSON z dnia 9 października 2015r. k. 30)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanego oraz dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową oraz przedłożonych przez wezwane organy (MOPS, ZUS, (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności). Przedmiotowe dokumenty nie budzą żadnych wątpliwości Sądu co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, nie były również kwestionowane przez strony. Brak było także podstaw, by odmówić wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom pozwanego W. M.. Zdaniem Sądu, zeznania te są szczere, spójne i logiczne, nadto częściowo znajdują potwierdzenie w zebranych dokumentach. Podkreślić również należy, że strona powodowa nie kwestionowała zeznań pozwanego.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

W świetle przedstawionych przez powódkę dowodów z dokumentów nie budziło wątpliwości Sądu, iż Gmina M. G. jest właścicielem spornego lokalu, zaś pozwany zajmował go na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 14 lutego 1994r. Przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana przez powódkę z uwagi na znaczne zaległości w zapłacie czynszu, a pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty tegoż zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu i wskazaniem terminu miesięcznego na zapłatę zaległości czynszowych. W tych okolicznościach podstawową kwestią do rozstrzygnięcia była ocena skuteczności wypowiedzenia umowy w świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2014.150).

Jak stanowi art. 11 ust. 1 tejże ustawy jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Należy zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, albowiem zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli z tego tytułu zobowiązani do opłacania czynszu. Zgodnie z art. 11 ust. 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. 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 ocenie Sądu, wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostały spełnione w odniesieniu do pozwanego. Przed wszystkim powódka pismem z dnia 5 grudnia 2014r. wezwała pozwanego do zapłaty zaległych i bieżących należności czynszowych w kwocie 9.036,47 zł, wyznaczając mu miesięczny termin do zapłaty oraz zastrzegła, iż w przypadku nieuregulowania należności wynajmujący wypowie umowę i wystąpi na drogę sądową. Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu w dniu 15 grudnia 2014r. Następnie, wobec braku zapłaty, pismem z dnia 10 marca 2015r. powódka wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2015r. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 17 marca 2015r. W tych okolicznościach uznać należało, iż miesięczny termin wypowiedzenia, o jakim mowa w cytowanych wyżej przepisach, został zachowany. Z dniem 31 maja 2015r., wobec upływu terminu wypowiedzenia, ustał zatem stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwanym i w związku z tym pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Ponadto, na podstawie złożonych przez powódkę dokumentów, jednoznacznie można stwierdzić, iż pozwany posiadał zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wystarczy zauważyć, że stawka czynszu najmu kształtowała się na poziomie 200,80 zł, zaś zaległość na koniec grudnia 2014r. tego roku bez odsetek wynosiła 7.470,45 zł (vide: dane syntetyczne za rok 2014 k. 15). Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania pozwanemu opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Zdaniem Sądu nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyrok SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie można uznać sytuacji życiowej pozwanego za wyjątkową. W. M. utrzymuje się wprawdzie z niskiej renty w kwocie 910 zł, niemniej powyższa kwota pozwala mu na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych.

Nadto kwota ta przekracza kryterium dochodowe osoby samotnie gospodarującej o jakim mowa w ustawie o pomocy społecznej. Co prawda pozwany ma problemy z układem krążenia i jest całkowicie niezdolny do pracy, lecz schorzenia te nie powodują, że pozwany jest obłożnie chory czy też niezdolny do samodzielnej egzystencji. Stąd w ocenie Sądu nie zachodziły żadne okoliczności uzasadniające oddalenie powództwa z uwagi na zasady współżycia społecznego.

Konsekwencją wydania wyroku nakazującego opróżnienie przez pozwanego zajmowanego dotychczas lokalu, był wynikający z przepisu art. 14 ust. 1 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, względnie o braku takiego prawa. Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 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. Natomiast art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – przy orzekaniu o prawie do lokalu socjalnego – nakazuje uwzględniać również dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osoby wobec której orzeczono eksmisję.

Po wszechstronnym rozważeniu sytuacji osobistej i majątkowej pozwanego Sąd uznał, iż pozwany spełnił przesłankę o jakiej mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przede wszystkim Sąd miał na uwadze, że pozwany posiada nieznaczny dochód w wysokości 910 zł z tytułu renty, który pozwala mu na zaspokojenie tylko podstawowych potrzeb życiowych tj. na zakup żywności, leków, niezbędnej odzieży i opłaty za podstawowe media. Nadto, W. M. cierpi na liczne schorzenia układu krążenia, w tym miażdżycę, nadcisnienie tętnicze oraz ma problemy z krążeniem żylnym w nogach, przez co od dłuższego czasu pozostaje niezdolny do pracy. Pozwany nie posiada żadnego lokalu, w którym mógłby zamieszkać ani rodziny, która mogłaby mu udzielić schronienia. Nadto wysokość osiąganego dochodu oraz wiek pozwanego (65 lat) stanowią oczywistą przeszkodę w uzyskaniu prawa do lokalu na wolnym rynku. Jest faktem notoryjnym, że osoby starsze i schorowane nie stanowią atrakcyjnych klientów na rynku wynajmu nieruchomości. Zważyć także należy, iż faktyczny dochód pozwanego prowadzącego samodzielne gospodarstwo domowe przekracza co prawda 100 % najniższej emerytury, która od dnia 1 marca 2015r. wynosi 880,45 zł, jednak jest to różnica nieznaczna. Z okoliczności sprawy nie wynika również, aby pozwany korzystał z dotychczas zajmowanego lokalu w sposób wykraczający poza ogólnie akceptowalne normy, zaniedbywał go, wykraczał przeciwko porządkowi domowemu itp. Z uwagi zatem na powyższe, w punkcie II. wyroku Sąd ustalił, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Zatem z uwagi na fakt, iż pozwany spełnia przesłankę z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był do przyznania mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd w punkcie III. wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Natomiast na mocy art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanego kosztami procesu, gdyż jak wskazano powyżej pozwany znajduje się w ciężkiej sytuacji życiowej, ma niski dochód, pozwalający tylko na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb związanych z bieżącym utrzymaniem. Nadto, jak szczegółowo wskazano powyżej, pozwany jest osobą schorowaną. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o jakim mowa w przepisie art. 102 k.p.c.