

**Sygn. akt: I C 823/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Dalkowska
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Bronk-Markiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

**przeciwko W. W.**

**o eksmisję**

1. nakazuje pozwanemu W. W. aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...),
2. zasądza od pozwanego W. W. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 680,00 zł (sześćset osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego
3. orzeka o uprawnieniu pozwanego W. W. do lokalu socjalnego
4. nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku w punkcie I do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego

Sygnatura akt: I C 823/16

## UZASADNIENIE

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

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż 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 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 30 kwietnia 2016r. Pozwany mimo otrzymania wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydał go powodce i nadal zamieszkuje w nim. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

(pozew k. 2-4)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy z dnia 22 sierpnia 2016r. płyta CD k. 37)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwany W. W. był najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 28 września 1965r. zmienionej aneksami z dnia 11 września 2008r. i 7 marca 2012r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 6, umowa najmu z dnia 28 września 1965r. k. 7-10, aneks z dnia 11 września 2008r. k. 11, aneks z dnia 12 marca 2012r. k. 12)

Pozwany posiadał zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Pismami z dnia 25 listopada 2013r. i 6 października 2015r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległości w terminie miesiąca pod rygorem wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową oraz rozwiązania umowy najmu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwania do zapłaty k. 13-14)

Pismem z dnia 11 lutego 2016r. 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 11 kwietnia 2016r. Zaległość pozwanego na koniec października 2015r. wynosiła 11.506,76 zł, a odsetki 1.598,88 zł. Stawka czynszu w 2015r. kształtowała się w przedziale 361,86 – 513,96 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie umowy najmu k. 15, dane syntetyczne za lata 2014-2015 k. 17-18, zeznania pozwanego płyta CD k. 37)

Pozwany W. W. jest długotrwale bezrobotny, od dnia 19 grudnia 2013r. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w G.. W okresie 2005 – 2015 pozwany korzystał ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. i otrzymywał pomoc w postaci zasiłków celowych na zakup odzieży, obuwia, żywności. Poza świadczeniami z pomocy społecznej, pozwany uzyskuje dochód z prac dorywczych. Łączne miesięczne dochody pozwanego wynoszą 300-400 zł, zaś bieżące opłaty za lokal stanowią kwotę 503 zł. Pozwany cierpi na choroby układu krążenia, nadciśnienie tętnicze, lecz nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności. W. W. jest po rozwodzie, ma trójkę dzieci w wieku 30, 29 i 19 lat. Dzieci mieszkają u byłej teściowej pozwanego.

(dowód: zaświadczenie PUP k. 25, zaświadczenie MOPS z kartą świadczeń k. 29-31, zeznania pozwanego płyta CD k. 37)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanego.

W ocenie Sądu należało uznać za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy złożone przez powoda oraz wezwane organy, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było również podstaw do kwestionowania zeznań pozwanego co do jego sytuacji osobistej, zdrowotnej i majątkowej. Zdaniem Sądu zeznania pozwanego są szczerze, spójne i logiczne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad

doświadczenia życiowego. Nadto, częściowo zeznania pozwanego znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, w szczególności zaświadczeniach PUP i MOPS.

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 przedłożonych przez powódkę dokumentów nie ulegało żadnej wątpliwości, że jest ona właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), zaś pozwany był jego najemcą, a zatem był lokatorem w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Jak stanowi przepis art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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 pozwanego, ponieważ zajmował on sporny lokal na podstawie umowy najmu i był z tego tytułu zobowiązany do opłacania czynszu najmu. Zgodnie z art. 11 ust. 2 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 świetle przedłożonych przez stronę powodową dokumentów uznać należało, iż 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. Przede wszystkim powódka pismem z dnia 11 lutego 2016r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu, po uprzednim wezwaniu go kilkakrotnie m.in. pismami z dnia 25 listopada 2013r. i 6 października 2015r. do zapłaty zadłużenia z określeniem dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Początkowo pozwany kwestionował, iż wypowiedzenie zostało mu skutecznie doręczone, jednak po okazaniu na rozprawie pisma z dnia 11 lutego 2016r. zawierającego oświadczenie powódki o wypowiedzeniu umowy, W. W. potwierdził, iż widniejący tam podpis – kwitujący obiór wypowiedzenia – należy do niego. Zatem, ostatecznie nie było żadnych wątpliwości, że stosunek najmu został przez powódkę skutecznie rozwiązany w drodze wypowiedzenia umowy.

Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwany posiadał zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Zaległość pozwanego na koniec października 2015r. wynosiła bowiem 11.506,76 zł, a odsetki 1.598,88 zł, przy czym stawka czynszu w tym czasie kształtowała się na poziomie 361,86 – 513,96 zł. Stąd też przyjąć należało, iż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w przywołanych powyżej przepisach prawa umożliwiające właścicielowi na skuteczne rozwiązanie z lokatorem stosunku najmu

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania mu opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

W świetle zebranego materiału dowodowego 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: orzeczenie SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy

żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. W ocenie Sądu sytuacja życiowa pozwanego nie może w żadnym wypadku zostać uznana za szczególnie wyjątkową. Podkreślić bowiem należy, iż pozwany nie jest obłożnie chory, nie wymaga stałej opieki osób trzecich, funkcjonuje samodzielnie w życiu codziennym, nadto pozwany jest w stanie samodzielnie zaspokoić swoje najpilniejsze potrzeby związane z bieżącym utrzymaniem za pomocą środków uzyskanych z pomocy społecznej czy prac dorywczych. Dochody pozwanego wprawdzie nie są wielkie, niemniej pozwalają mu pokryć niezbędne wydatki.

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 był 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. Z przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, iż Sąd badając z urzędu przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu tym wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu, oraz ich szczególną sytuację majątkową i rodzinną.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż w stosunku do pozwanego zachodzą podstawy do przyznania im lokalu socjalnego, o jakich mowa w przepisie art. 14 ust. 4 pkt 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Podkreślić bowiem należy, iż od dnia 19 grudnia 2013r. pozwany jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. i jak wynika z zaświadczenia PUP znajduje się w szczególnej sytuacji na rynku pracy jako osoba długotrwale bezrobotna i powyżej 50 roku życia. Nadto, pozwany spełnia kryterium dochodowe określone w uchwale Rady Miasta G. wydanej na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy. Dochód pozwanego bowiem wynosi około 400 zł miesięcznie. Zważyć nadto należy, iż pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu np. u najbliższej rodziny. Pozwany wprawdzie ma trójkę dzieci, lecz zamieszkują one u byłej teściowej.

Wobec powyższego, skoro pozwany spełnia przesłanki obligatoryjne o jakich mowa w art. 14 ust. 4 pkt 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejsze postępowanie pozwanego na rzecz powoda kwotę 680 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej (480 zł).