

**Sygn. akt: I C 1580/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **I. P. (1) i M. P.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym I. P. (1) i M. P. opróżnić, opuścić i wydać powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym I. P. (1) i M. P. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

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

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

I C 1580/16

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko I. P. (1) i małoletniemu M. P. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce 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 pozwani nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu. Na przestrzeni lat pozwani wielokrotnie zalegali 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, podobnie jak obietnice spłaty należności w ratach. 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 sierpnia 2016r. Pozwani mimo otrzymania wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powódce i nadal zamieszkują w nim. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, poza małoletnością M. P..

(pozew k. 2-4)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k. 49)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwana I. P. (1) była najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 marca 2005r. zmienionej aneksem z dnia 31 marca 2006r. Poza najemczynią, osobą uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu był jej małoletni syn M. P..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 6, umowa najmu z dnia 1 marca 2005r. k. 7-8v, aneks z dnia 31 marca 2006r. k. 9)

Pozwani posiadali zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Pismami z dnia 8 września 2015r. i 19 kwietnia 2016r. powódka wezwała pozwaną 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. 10 i 11 wraz z dowodami doręczenia k. 10v i 11v)

Pismem z dnia 24 czerwca 2016r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej I. P. (1) w dniu 1 lipca 2016r. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2016r. Zaległość pozwanych na koniec czerwca 2015r. wynosiła 17.671,32 zł, a odsetki 7.353,57 zł. Stawka czynszu w 2015r. kształtowała się w przedziale 241,23 – 358,53 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie umowy najmu k. 12 wraz z dowodem doręczenia k. 12v, dane syntetyczne za rok 2016 k. 13)

Pozwana I. P. (2) nie pracuje, zaś małoletni M. P. jest uczniem gimnazjum. Pozwani utrzymują się z zasiłku stałego z MOPS w wysokości 461 zł, zasiłku rodzinnego w wysokości 124 zł, stypendium szkolnego syna w kwocie 100 zł. Na wydatki pozwanych składają się: opłaty za prąd (120-150 zł miesięcznie), opłaty za gaz (50 zł co dwa miesiące), opłaty za telefon i Internet (140 zł miesięcznie), opłaty za telefon na kartę (35 zł), wydatki na zakup biletu miesięcznego (42 zł) oraz leków (200 zł). Pozwani są objęci opieką asystenta rodziny z MOPS. Pozwana legitymuje się orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności wydanym do dnia 31 sierpnia 2017r., choruje na padaczkę i depresję, lecz się neurologicznie i psychiatrycznie. Pozwani nie mają możliwości zamieszkać u rodziny, albowiem dwaj dorośli synowie pozwanej zamieszkują za granicą, a matka pozwanej wynajmuje mieszkanie i ma na utrzymaniu wnuczkę.

(dowód: przesłuchanie pozwanej płyta CD k. 50, zaświadczenie (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności k. 27, zaświadczenie MOPS k. 29, decyzje MOPS k. 32, 34, 37-40, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 41-43, zaświadczenie o stanie zdrowia k. 48)

**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 pozwanej I. P. (1).

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 pozwanej I. P. (1) co do jej sytuacji osobistej, zdrowotnej i majątkowej. Zdaniem Sądu zeznania pozwanej są szczerze, spójne i logiczne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto, w znacznej części zeznania pozwanej znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, w szczególności zaświadczeniach MOPS i (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności, a także dokumentach przedłożonych przez pozwaną.

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 pozwani byli jego najemcami, a zatem lokatorami 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 pozwanych, ponieważ zajmowali oni sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli z tego tytułu zobowiązani 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 24 czerwca 2016r. wypowiedziała pozwanej umowę najmu, po uprzednim wezwaniu jej kilkakrotnie m.in. pismami z dnia 8 września 2015r. i 19 kwietnia 2016r. do zapłaty zadłużenia z określeniem dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Pozwana nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia umowy, w tym doręczenia jej oświadczenia powódki w tym przedmiocie. Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Zaległość pozwanych na koniec czerwca 2015r. wynosiła bowiem 17.671,32 zł, a odsetki 7353,57 zł, przy czym stawka czynszu w tym czasie kształtowała się na poziomie 241,23 – 358,53 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 pozwany nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania im 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 współzycia 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 pozwanych nie może w żadnym wypadku zostać uznana za szczególnie wyjątkową. Co prawda pozwana leczy się neurologicznie i psychiatrycznie, lecz jej stan zdrowia nie jest na tyle poważny, aby uzasadniał oddalenie powództwa windykacyjnego. Podkreślić bowiem należy, iż pozwani nie są obłożnie chorzy, nie wymagają stałej opieki osób trzecich, funkcjonują samodzielnie w życiu codziennym, nadto są w stanie samodzielnie zaspokoić swoje najpilniejsze potrzeby związane z bieżącym utrzymaniem za pomocą środków uzyskanych z pomocy społecznej. Dochody pozwanych 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 pozwanych zachodzą podstawy do przyznania im lokalu socjalnego, o jakich mowa w przepisie art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Podkreślić należy, iż pozwany M. P. jest małoletni, zaś pozwana I. P. (1) jest jego przedstawicielem ustawowym i sprawuje nad nim opiekę. Pozwana legitymuje się także orzeczeniem o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Nadto, pozwani spełniają kryterium dochodowe określone w uchwale Rady Miasta G. wydanej na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy. Łączny dochód pozwanych bowiem wynosi około 700 zł miesięcznie i pochodzi ze świadczeń pomocy społecznej. Zważyć nadto należy, iż pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu np. u najbliższej rodziny. Dwaj dorośli synowie pozwanej zamieszkują bowiem za granicą u swoich kolegów, zaś matka pozwanej wynajmuje mieszkanie i ma na utrzymaniu wnuczkę.

Wobec powyższego, skoro pozwani spełniają przesłanki obligatoryjne o jakich mowa w art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu z uwagi na ich sytuację materialną i zdrowotną. Zważyć bowiem należy, iż nieskonkretyzowanie w przepisie art. 102 k.p.c. „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015 r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu

z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 KPC. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972 r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

Sąd miał na uwadze, że pozwani posiadają bardzo niskie dochody w całości pochodzące ze świadczeń pomocy społecznej. Rodzina pozwanych jest objęta opieką asystenta rodziny MOPS. Nadto, szczególną okolicznością uzasadniającą odstąpienie od obciążania kosztami procesu była sytuacja zdrowotna pozwanej. Z przedłożonych dokumentów wynika bowiem, że pozwana od lat leczy się neurologicznie i psychiatrycznie, co utrudnia jej znalezienie zatrudnienia. Nadto, należy mieć na uwadze, że pozwany M. P. jest małoletni, uczy się w gimnazjum i w tym stanie rzeczy nie może podjąć zatrudnienia. W tych okolicznościach – zdaniem Sądu orzekającego – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.