

**Sygn. akt: I C 306/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 25 września 2018r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Joanna Chołka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 września 2018r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **M. T. (1) i M. T. (2)**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. T. (1) i M. T. (2) aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.,

II. orzeka, że pozwanym M. T. (1) i M. T. (2) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

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

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt: **I C 306/18**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko M. T. (1) i M. T. (2) o nakazanie pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., 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. Powódka wskazała, iż pozwani byli najemcami wyżej wskazanego lokalu. Pozwani zalegali z zapłatą czynszu ponad trzy pełne okresy płatności, w związku z czym przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana. Pozwani mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powódce.

(pozew k. 3-5)

Pozwana M. T. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości względem obojga pozwanych, ewentualnie o orzeczenie, że pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, a także o nakazanie wstrzymania wykonania eksmisji do czasu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto wniosła o odstąpienie od obciążania jej kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że powstałe zaległości nie wynikają ze złej woli pozwanych, a jedynie z trudnej sytuacji majątkowej, w jakiej się znaleźli. Pozwana podała, że pozwany M. T. (2) utracił pracę w Teatrze Muzycznym w G., a dopiero za 2 lata otrzyma świadczenie emerytalne w prognozowanej wysokości około 2.400 zł, co umożliwi pozwanym spłatę powstałego zadłużenia. W ocenie pozwanej powództwo winno zostać oddalone z uwagi na naruszenie zasad

współzycia społecznego, a w szczególności naruszenie zasady dobra rodziny, humanitaryzmu oraz poszanowania godności ludzkiej.

(odpowiedź na pozew – k. 41-45)

Powódka w piśmie z dnia 27 czerwca 2018 roku podniosła, że pozwani nie regulują zaległości od kilkunastu lat, posiadając w tym okresie stałe źródło dochodów. Zakwestionowała również, aby zasądzenie zgodnie z żądaniem pozwu naruszało zasady współzycia społecznego. Nadto w ocenie powódki pozwani nie zakwestionowali istotnych twierdzeń pozwu, a więc istnienia zaległości, skutecznego wypowiedzenia umowy najmu oraz przebywania przez pozwanych w lokalu bez tytułu prawnego.

(pismo powódki z dnia 27.06.2018r. – k. 57-58)

Pozwany M. T. (2) na rozprawie dnia 12 lipca 2018 roku podtrzymał stanowisko wyrażone przez pozwaną M. T. (1).

(protokół rozprawy z dnia 12.07.2018r. – k. 64, płyta CD – k. 66)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 7)

Decyzją nr (...).II.R.V./131/73 Prezydium (...) przydzieliło powyższy lokal do dyspozycji Teatru Muzycznego w G.. Następnie dnia 15 lipca 1987 roku Teatr Muzyczny w G. zawarł z pozwanym M. T. (2) umowę najmu tego lokalu. Wraz z pozwanym lokal zajmowała jego żona – M. T. (1). Pozwani nie regulują należności z tytułu najmu lokalu od wielu lat. Powódka wielokrotnie wzywała pozwanych do zapłaty zaległości. Powódka umożliwiała ratałną spłatę zadłużenia, co jednak nie przyniosło zamierzonego skutku. Pismem z dnia 19 kwietnia 2017 roku kolejny raz wezwano pozwanych do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 29.817,38 zł wyznaczając termin 30 dni na uregulowanie należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 04 września 2017 roku wypowiedziano pozwanym umowę najmu lokalu z powodu znacznych zaległości czynszowo-eksploatacyjnych. Pozwani dobrowolnie nie opuścili zajmowanego lokalu. W dalszym ciągu posiadają zaległości czynszowe.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowa – k. 8-9v., decyzja – k. 10-10v., zawiadomienie z dnia 21.09.1987r. – k. 11, umowa najmu z dnia 15.07.1987r. – k. 12-15, aneks nr (...) – k. 16, wezwania wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 17-23v., ugoda z dnia 12.08.2003r. – k. 24, pismo z dnia 14.11.2016r. – k. 25 wraz z potwierdzeniami nadania – k. 25v., wypowiedzenie umowy najmu – k. 26, pismo z dnia 14.03.2017r. – k. 27, dane syntetyczne – k. 29, 73, zawiadomienie z dnia 18.01.2018r. – k. 30 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 30v., dokumenty z akt lokalowych – k. 40, 48-49, 60, 63, 86, 87, 95, 97 tamże)

Pozwany M. T. (2) obecnie ma 63 lata. Około 5 lat temu został zwolniony z Teatru Muzycznego w G., w którym grał na wiolonczeli. Posiada zmiany reumatyczne w dłoniach. Choruje na tarczycę. Do marca 2018 roku posiadał dorywcze zatrudnienie w (...) S.A., z czego osiągnął dochód w wysokości 4.873,84 zł brutto, co zostało w całości zajęte przez komornika. Obecnie posiada status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku.

Pozwana M. T. (1) obecnie ma 60 lat. Otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 1.190 zł netto, objęte zajęciem komorniczym w zakresie 360 zł. Pracuje jako opiekunka do dziecka i od 03 września 2018 roku otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.500 zł miesięcznie. Choruje na nadciśnienie tętnicze.

Koszty utrzymania mieszkania pozwanych obejmują kwotę około 800-900 zł miesięcznie, na co składają się opłaty za czynsz, prąd i media. Pozwani posiadają nadto zadłużenie w wysokości około 3.000-4.000 zł na podstawie innych tytułów niż opłaty czynszowo-eksploatacyjne.

Pozwani korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w postaci zasiłków celowych na pokrycie wydatków mieszkaniowych oraz zakupu posiłku lub żywności.

Pozwani nie mają możliwości zamieszkania u rodziny, nie mają innego lokalu w którym mogliby zamieszkać.

(dowód: informacja o dochodach – k. 46-46v., informacja z (...) z dnia 17.01.2018r. – k. 47, potwierdzenie przekazu pocztowego – k. 48, zaświadczenie z dnia 20.06.2018r. – k. 62, decyzja z dnia 20.06.2018r. – k. 63, zeznania pozwanych M. T. (1) – k. 64v.-65, płyta CD – k. 66 oraz M. T. (2) – k. 65, płyta CD – k. 66, oświadczenie M. T. (1) – k. 74, płyta CD – k. 76)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz przesłanych przez PUP i MOPS na żądanie Sądu. W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące wypowiedzenia stosunku najmu nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

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.

Podkreślić należy, że żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż pozwany M. T. (2) był najemcą tego lokalu. Nadto pozwani nie kwestionowali, że przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, jak również, że posiadają znaczne zaległości w zapłacie czynszu, a także że otrzymali wezwanie do zapłaty zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu i wskazaniem terminu miesięcznego na zapłatę zaległości czynszowych.

Jak stanowi art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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.) 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 sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli z tego tytułu zobowiązani do opłacania czynszu. 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.

Sąd zważył, 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 04 września 2017 roku wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2017 roku, po uprzednim wezwaniu do zapłaty zadłużenia z zakreśleniem dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Z dniem 31 października 2017 roku upłynął termin wypowiedzenia, a co za tym idzie ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwanym M. T. (2).

Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności - zaległość na dzień 19 kwietnia 2017 roku bez odsetek wynosiła 27.157,67 zł (vide: wezwanie z dnia 19 kwietnia 2017 roku).

Sąd zważył, że 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; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr 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. Sytuacja rodzinna i materialna pozwanych, którą Sąd ustalił nie może być uznana za szczególnie wyjątkową, tak aby uzasadniała oddalenie powództwa.

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 wyżej cytowanej 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.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie w stosunku do pozwanego M. T. (2) zachodzą podstawy do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż spełnia on przesłankę o której mowa art. 14 ust. 4 pkt 5 wyżej cytowanej ustawy – jest osobą bezrobotną.

Sąd uznał również, że wobec pozwanej M. T. (1), a także dodatkowo pozwanego M. T. (2) zachodzą podstawy do fakultatywnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem spełnia ona przesłankę określoną w art. 14 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwani są małżeństwem, prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, a także utrzymują się głównie z dochodów pozwanej.

Poza tym pozwani są osobami w zaawansowanym wieku. Otrzymują niskie dochody, które pożytkowane są na codzienne utrzymanie oraz egzekucje komorniczą. Korzystali także z doraźnej pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej – z zasiłków celowych. Nadto pozwani posiadają znaczne zadłużenie, nie tylko z tytułu zaległości czynszowo-eksploatacyjnych.

Jednocześnie, z okoliczności sprawy nie wynika, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności, aby dysponowali możliwościami zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, poprzez wynajęcie lokalu lub chociażby pokoju na wolnym rynku.

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

W punkcie II. wyroku, Sąd orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w stosunku do pozwanego M. T. (2) oraz na podstawie art. 14 ust. 3 wyżej cytowanej - ustawy w stosunku do pozwanej M. T. (1).

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanych kosztami procesu. Zważyć należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „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 02 października 2015 roku o sygn. 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 odstępnie, 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 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępnie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. W ocenie Sądu z poniesienie przez pozwanych kosztów procesu pogorszyłoby ich i tak już nienajlepszą sytuację majątkową. Należy mieć na uwadze, że pozwani osiągają niskie dochody, przez co konieczne jest korzystanie przez nich z pomocy świadczonej przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w postaci zasiłków celowych. Pozwani posiadają również znaczne zadłużenie. Zdaniem Sądu pozwani winni skupić się na regulowaniu powstałych już zobowiązań. Ponadto pozwani są osobami chorymi.

W tych okolicznościach – zdaniem Sądu – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.