

Sygn. akt: I C 1247/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 lutego 2019 r. w G.

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w G.**

przeciwko **K. K.**

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej K. K. opuścić, opróżnić i wydać powódce (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanej K. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego ;

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

IV. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Sygnatura akt: **I C 1247/18**

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. wniosła pozew przeciwko K. K. domagając się nakazania pozwanej opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielem spornego lokalu, zaś pozwana nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu, gdyż zawarta z pozwaną umowa najmu wygasła. Pozwana mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydała go powódce.

(pozew - k. 3-5)

Pozwana nie złożyła pisemnej odpowiedzi na pozew. Na rozprawie nie zakwestionowała zasadności żądania eksmisji, wniosła jednak o jej oddalenie z uwagi na fakt, iż nie ma dokąd się przeprowadzić.

(protokół rozprawy k. 46, płyta CD - k. 48)

Pismem 12 grudnia 2018r. Gmina M. G. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powodowej.

(pismo z dnia 12 grudnia 2018r. - k. 37)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), którego najemczynią na podstawie umowy z dnia 20 stycznia 2014r. była pozwana K. K.. Powódka zawarła z pozwaną aneks nr (...), na mocy którego przedłużono okres trwania umowy do dnia 19 stycznia 2016r., aneks nr (...), na mocy którego przedłużono okres trwania umowy do dnia 19 stycznia 2017r. oraz aneks nr (...), na mocy którego przedłużono okres trwania umowy najmu do dnia 19 stycznia 2018r. Umowa najmu przedmiotowego lokalu wygasła z upływem okresu, na który została zawarta, tj. z dniem 19 stycznia 2018r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o treść umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z aneksami nr (...) - k. 12 –20)

Pozwana posiadała zadłużenie w zapłacie opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego. Zadłużenie spornego lokalu z ww. tytułu na dzień 30 kwietnia 2018r. wynosiło 6.795,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o treść informacji o zadłużeniu z dnia 30 kwietnia 2018r. – k.22)

Pismem z dnia 23 stycznia 2018r. powódka wezwała pozwaną do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia ww. wezwania. Pozwana dobrowolnie nie opuściła zajmowanego lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o treść pisma z dnia 23 stycznia 2018r. – k. 21)

Pozwana K. K. ma 71 lat, jest wdową. Od 11 lat samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 825 zł netto. Na miesięczne koszty utrzymania składa się opłata za energię elektryczną w wysokości 100 zł, opłata za gaz w wysokości ok. 50 zł, opłata za telewizję w wysokości 50 zł i telefon w wysokości 50 zł oraz koszt leków w wysokości 100 zł. K. K. spłaca również zobowiązania swego męża, zaciągnięte przez ww. przed śmiercią. Pozwana jest osobą schorowaną - od 7 lat choruje na astmę, nadto leczy się na serce, a w listopadzie 2017 roku zachorowała na półpasiec. Posiada orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności, wydane na stałe. K. K. nie korzysta z wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych. Pozwana posiada dwie córki, przy czym nie mają one możliwości przyjęcia pozwanej do wspólnego zamieszkiwania z uwagi na sytuację rodzinną i finansową. Pozwana nie posiada żadnego majątku ani oszczędności.

(dowód: przesłuchanie pozwanej k. 46 – 46verte, płyta CD – k. 48, potwierdzenie wypłaty świadczenia emerytalnego za luty 2019r. k. 45, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. z dnia 8 stycznia 2019r. k. 35, pismo Powiatowego Urzędu Pracy w G. z 8 stycznia 2019r. k. 33, pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G. z dnia 7 stycznia 2019r. k. 32)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w całości bezsporny między stronami. Ustalając go Sąd oparł się na przyznanych twierdzeniach pozwanej oraz dokumentach, o które zwrócił się z urzędu do odpowiednich organów (Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności, Powiatowy Urząd Pracy), a którym to dokumentom dał wiarę, gdyż nie były kwestionowane przez strony, a nadto nie budzą one wątpliwości co do swej wiarygodności. Sąd przeprowadził również dowód z przesłuchania pozwanej w charakterze strony na okoliczność jej sytuacji osobistej i majątkowej. Zeznaniom tym Sąd dał w całości wiarę albowiem korelowały one z zebranymi dokumentami jak również były szczerze i spontaniczne.

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.

Mając powyższe na względzie, (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. jako właściciel spornego lokalu może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jak wskazano powyżej istotne okoliczności sprawy były bezsporne pomiędzy stronami. W szczególności żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż najemczynią tego lokalu była pozwana. Nadto, pozwana nie kwestionowała okoliczności podniesionych w uzasadnieniu pozwu, w tym okoliczności, że umowa najmu łącząca strony, nie została przedłużona i wygasła z upływem okresu na jaki została zawarta, tj. z dniem 19 stycznia 2018r.

Z tych też względów Sąd uznał, iż żądanie powódki nakazania pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Konsekwencją wydania wyroku nakazującego opróżnienie przez pozwaną zajmowanego dotychczas lokalu, był wynikający z przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.), obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, względnie o braku takiego prawa. Sąd zważył, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 u.o.p.l., Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 art. 14 u.o.p.l., 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 przepis art. 14 ust. 3 u.o.p.l. stanowi, że 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.

Sąd stwierdził, że wobec pozwanej K. K. nie zachodzą podstawy do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż nie spełnia ona przesłanek wymienionych w treści art. 14 ust. 4 u.o.p.l.

Jednakże - po wszechstronnym rozważeniu sytuacji osobistej i majątkowej pozwanej - Sąd uznał, iż pozwana spełnia przesłankę, o której mowa w art. 14 ust. 3 u.o.p.l. W szczególności Sąd miał na uwadze, że pozwana posiada nieznaczny miesięczny dochód w wysokości 825 zł z tytułu emerytury, który pozwala jej na zaspokojenie wyłącznie podstawowych potrzeb życiowych, tj. na zakup żywności, leków i opłat za podstawowe media. Dodatkowo pozwana spłaca zobowiązania zmarłego męża. Sąd nadto uwzględnił, że pozwana jest osobą starszą i schorowaną – od wielu lat choruje na astmę i serce. Pozwana dysponuje orzeczeniem o lekkim stopniu niepełnosprawności wydanym na stałe. K. K. nie posiada żadnego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać ani rodziny, która mogłaby udzielić jej schronienia. Zdaniem Sądu wysokość osiąganego dochodu oraz wiek pozwanej (71 lat) stanowią oczywistą przeszkodę w uzyskaniu prawa do lokalu na wolnym rynku. Faktem powszechnie znanym jest, że osoby starsze, schorowane i o niskich dochodach nie stanowią atrakcyjnych klientów na rynku wynajmu nieruchomości. Z okoliczności sprawy nie wynika również, aby pozwana korzystała z dotychczas zajmowanego lokalu w sposób wykraczający poza ogólnie akceptowalne normy, zaniedbywała bądź wykraczała przeciwko porządkowi domowemu. Z uwagi zatem na powyższe, w punkcie II. sentencji wyroku na podstawie art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego Sąd orzekł, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Z uwagi na fakt, iż pozwana spełnia przesłankę z art. 14 ust. 3 u.o.p.l., Sąd zobowiązany był do przyznania jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, w punkcie III.

sentencji wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Natomiast w punkcie IV. sentencji wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., Sąd odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu z uwagi na jej trudną sytuację osobistą i majątkową. Jak wskazano powyżej pozwana znajduje się obecnie w ciężkiej sytuacji życiowej, ma niski dochód, pozwalający na zaspokojenie jedynie podstawowych potrzeb związanych z bieżącym utrzymaniem. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o jakim mowa w przepisie art. 102 k.p.c.