

Sygn. akt I C 491/15

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2015r.

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

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Towarzystwa Budownictwa (...)**

**(...) spółki z o.o. w G.**

przeciwko **M. K.**

z udziałem Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej **M. K.** opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi **Towarzystwu Budownictwa (...) w G.** lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku (...) przy ulicy (...) w G.;

II. ustala, że pozwanej **M. K.** przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G.;

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

IV. zasądza od pozwanej **M. K.** na rzecz powoda **Towarzystwu Budownictwa (...) w G.** kwotę 337zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od pozwanej **M. K.** na rzecz interwenienta ubocznego **Gminy M. G.** kwotę 120zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 491/15

## UZASADNIENIE

Powódka Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w G. wniosła pozew o nakazanie pozwanej M. K., aby opróżniła z rzeczy, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku nr (...) położonym w G. przy ulicy (...) oraz o nieorzekaniu o prawie do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielem spornego lokalu, zaś pozwana nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu, gdyż został z nią rozwiązany stosunek najmu z powodu istnienia zaległości w zapłacie czynszu przekraczających trzy okresy płatności.

/pozew k. 2 – 3/

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew i nie stawiła się na termin rozprawy wyznaczony na dzień 15 września 2015 roku.

Wyrokiem zaocznym z dnia 15 września 2015 roku orzeczono o eksmisji pozwanej z lokalu i przyznano pozwanej uprawnienie do lokalu socjalnego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), którego najemcą była pozwana M. K..

(okoliczność bezsporna: umowa najmu k. 13-20)

Ponieważ pozwana posiadała zaległości w zapłacie opłat czynszowych w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności, pismem z dnia 15 kwietnia 2013r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległości w terminie 30 dni pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

(okoliczność bezsporna: wezwanie k. 24, dowód doręczenia k. 25.)

Pismem z dnia 7 czerwca 2013r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu z powodu zaległości w zapłacie należności czynszowych. Umowa najmu spornego lokalu wygasła z dniem 31 lipca 2013r.

(okoliczność bezsporna: wypowiedzenie k. 27, dowód doręczenia k. 28).

Pozwana M. K. ma 38 lat. Pozwana korzysta z pomocy opieki społecznej otrzymując zasiłek stały w kwocie 389 zł. Pozwanej przyznano zasiłek stały od miesiąca maja 2015 roku. Do maja 2015 roku pozwana była zarejestrowana na PUP jako osoba bezrobotna.

(dowód :pismo z MOPS k. 48)

**Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie bezsporny między stronami. Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez powoda do akt niniejszej sprawy oraz uzyskanych od instytucji, gdyż nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a nadto nie budzą one wątpliwości co do ich autentyczności, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. powódka Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. 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 większość istotnych okoliczności sprawy wynikała z dokumentów przedstawionych przez powódkę. Pozwana nie stawiła się na termin rozprawy i nie złożyła odpowiedzi na pozew i tym samym nie zakwestionowała tych dokumentów.

W niniejszej sprawie zastosowanie ma art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który w ust. 1 stanowi, iż 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. Skoro pozwana zajmowała sporny lokal na podstawie umowy najmu i była zobowiązana do ponoszenia z tego tytułu czynszu, w/w przepis ma zastosowanie do jej sytuacji prawnej. Art. 11 ust. 2 w/w ustawy stanowi, że nie później niż 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 przy tym, iż wszystkie powyższe przesłanki zostały spełnione. Skoro bowiem powódka pismem z dnia 7 czerwca 2013r. wypowiedziała umowę najmu, które to wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej, to uznać należy, że miesięczny termin wypowiedzenia, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, upłynął z dniem 31 lipca 2013r. Z tym też dniem ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwaną, a co za tym idzie – pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwana jako najemca spornego lokalu mieszkalnego posiadała zaległości w opłatach czynszowych w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności (zaległość opiewała na kwotę 931 zł. 07 gr., przy czynszu w wysokości 173 zł. 71 gr.) i pomimo wezwania jego przez powódkę do uregulowania zadłużenia w terminie miesiąca nie uczyniła tego.

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

Zdaniem Sądu nie sposób przy tym 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). W realiach niniejszej sprawy wobec bierności pozwanej Sąd takich okoliczności się nie dopatrył.

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 w/w 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 zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do pozwanej, gdyż spełnia ona przesłanki, o jakich mowa w pkt. 2 i 6 art. 14 ust. 4 w/w ustawy. Pozwana otrzymuje bowiem otrzymuje zasiłek stały z MOPS w kwocie 389 zł., co wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego przez Sąd. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 37 ustawy o pomocy społecznej zasiłek stały przysługuje osobie pełnoletniej samotnie gospodarującej, niezdolnej do pracy z powodu wieku lub całkowicie niezdolnej do pracy. Pozwana nie doręczyła Sądowi orzeczenia o niepełnosprawności (wezwanie na termin rozprawy zostało doręczone w trybie art. 139 k.p.c.), jednakże kierując się doświadczeniem życiowym i oceniając informację MOPS stwierdzić należy iż przesłanką przyznania pozwanej tegoż zasiłku była niezdolność do pracy a nie wiek (skoro pozwana ma 38 lat). Sama niezdolność do pracy jest niewątpliwie powiązana ze stanem zdrowia i stanowi przesłankę wykluczającą z rynku pracy i tym samym uzyskania jakiegokolwiek dochodu. Jednym z dokumentów wymaganych przez MOPS dla przyznania zasiłku stałego jest orzeczenie o niepełnosprawności lub decyzja organu rentowego lub komisji ds. inwalidztwa. Strona powodowa nie zakwestionowała treści informacji przesłanej przez MOPS, a rolą Sądu nie jest podważanie decyzji organów o przyznaniu świadczeń osobom uprawnionym. Nadto miesięczny dochód pozwanej nie przekracza 100 % najniższej emerytury (od 1 marca 2013 r. jest to 831,15 zł - M.P. 2013r. poz. 95), stąd

zachodzi przesłanka określona w uchwale Rady Miasta G. (z dnia 28 listopada 2001 r., Nr (...), załącznik nr 1, pkt 6 ppkt 2).

Biorąc powyższe pod uwagę, sąd uznał, iż pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 14 ust. 3 i 4 pkt. 2 i 6 w/w ustawy, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd w punkcie III wyroku nakazał wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 9 pkt. 1 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349) Sąd w pkt. IV wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 200 zł tytułem poniesionej opłaty od pozwu. Na podstawie powołanych przepisów orzeczono o kosztach należnych interwenientowi ubocznemu Gminie |Miasta G..